

**PEDRO MANUEL DA SILVA DORES**

**REABILITAR PARA HABITAR**  
**CENTRO HISTÓRICO DE TORRES VEDRAS**

**Orientador:** Prof. Doutor João Filipe Ribeiro Borges da Cunha

**Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias**  
Escola de Comunicação, Arquitectura, Artes e Tecnologias da Informação

Lisboa  
2017

**PEDRO MANUEL DA SILVA DORES**

**REABILITAR PARA HABITAR**  
**CENTRO HISTÓRICO DE TORRES VEDRAS**

Dissertação defendida em provas públicas na Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias, no dia 12 de Dezembro de 2017, perante o júri nomeado pelo Despacho de Nomeação nº343/2017, de 23 de Outubro, com a seguinte composição:

Presidente: Prof. Doutor Pedro Carlos Bobone Ressano Garcia [ULHT]

Arguente: Doutor Arquitecto José Carlos de Oliveira Manalvo [CIAUD]

Orientador: Prof. Doutor João Filipe Ribeiro Borges da Cunha [ULHT]

Vogal: Prof. Doutor Alberto Flávio Monteiro Lopes [ULHT]

**Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias**  
Escola de Comunicação, Arquitectura, Artes e Tecnologias da Informação

Lisboa  
2017



## ÍNDICE GERAL

ÍNDICE DE FIGURAS .....	iv
ÍNDICE DE QUADROS .....	vi
AGRADECIMENTOS .....	viii
GLOSSÁRIO DE ABREVIATURAS .....	vii
RESUMO .....	ix
ABSTRACT .....	xi
INTRODUÇÃO .....	11
I - OBJECTO, ÂMBITO E JUSTIFICAÇÃO .....	12
II – METODOLOGIA E OBJECTIVOS: .....	13
III - ORGANIZAÇÃO DA DISSERTAÇÃO .....	14
CAPÍTULO 1 .....	15
1.1 Problemas da Desocupação Urbana .....	15
1.2 Causas e consequências da desocupação dos centros urbanos .....	17
1.3 A CIDADE .....	19
1.4 Conceitos de reabilitação .....	21
1.5 Programas de Apoio a Reabilitação Urbana .....	24
1.6 Projectos (Torres ao Centro) .....	26
Capítulo 2 .....	33
2.1 Casos de Estudo .....	33
2.1.1 CIDADE TORRES VEDRAS .....	36
2.1.2 Génese do edifício .....	38
2.1.3 Estratégia a adoptar .....	41
2.2 Apresentação de um conceito/projecto de reabilitação, enquanto solução ao problema apresentado .....	43

2.2.1 Enquadramento .....	43
2.2.2 Estratégia a Adoptar .....	44
2.2.3 Estratégia de Reabilitação .....	46
2.2.4 Projecto Proposto .....	48
2.2.5 Método Constructivo .....	50
2.3 Avaliação da intervenção inicialmente prevista sob o ponto de vista estético, humano e económico. ....	52
3.1 Apresentação de algumas conclusões e recomendações não só sobre o projecto proposto, mas também sob os já realizados e os que se realizaram ao longo deste trabalho académico. ....	53
Bibliografia .....	55
ANEXOS .....	57

## INDICE DE FIGURAS

Fig 1 - Chafariz dos Canos, Autor,2017 .....	34
Fig 2 - Chafariz dos Canos, 1954, a/d .....	35
Fig 3 - Chafariz dos Canos, 1963 , a/d .....	35
Fig 4: Chafariz dos Canos, 1930, a/d .....	35
Fig 5 - Porta 5 - Vista N-S, Autor,2017 .....	35
Fig 6 -Porta 5 -Vista P. Entrada , Autor, 2017 .....	35
Fig 7 - Porta 5 - Vista S-N , Autor, 2017 .....	35
Fig 8 - Fundação da porta da Corredoura, 2009.....	36
Fig 9 – Reconstituição virtual da Porta da Corredoura, segundo José Pedro Sobreiro.....	36
Fig 10 – Reconstituição das muralhas segundo Manuel Clemente sob mapa da cidade do Sec. XIV .....	37
Fig 11 – Crop de Mapa da Cidade em 1809 .....	37
Fig 12 - Casa Solarenga, OA, 1955.....	38
Fig 13 - Casa Solarenga, Autor, 2017.....	38
Fig 14 - Início do Sec XX ,in : <a href="http://patrimoniodeTorresVedras.blogspot.pt">ulr: patrimoniodeTorresVedras.blogspot.pt</a> .....	39
Fig 15 -Casa Solarenga, a/d.....	40
Fig 16 - Planta de Enquadramento, CMTV, 2003 .....	43
Fig 17 - Crop da planta de Implantação,PP Coupal CMTV,2003 .....	43
Fig 18 – Verga da janela, Autor,2017 .....	43
Fig 19 - Fachada NW, Autor,2017 .....	43
Fig 20 - Planta do R/C, Autor, 2017.....	44
Fig 21 - Planta do 1º Piso, Autor, 2017 .....	44
Fig 22 - Alçado Sul, Autor, 2017 .....	44

Fig 23 - Alçado Nascente, Autor, 2017 .....	44
Fig 24 - Porta de acesso a Escadaria, Autor, 2017 .....	45
Fig 25 -Corrimão do vão de escada, Autor, 2017 .....	45
Fig 26 - Azulejos da cozinha existente, Autor, 2017 .....	45
Fig 27 -Planta do 1º Piso Linhas Estruturantes , Autor, 2017 .....	46
Fig 28 - Planta do R/C- Linhas Estruturantes, Autor, 2017 .....	46
Fig 29 -- Planta do Cobertura, Estratégia, Autor, 2017 .....	46
Fig 30 - - Planta do Sótão - Linhas Estruturantes, Autor, 2017 .....	46
Fig 31 - Planta do R/C, Proposta, Autor, 2017 .....	48
Fig 32 - Planta 1º Piso, Proposta, Autor, 2017.....	48
Fig 33 -Perspectiva Genérica, Autor, 2017 .....	48
Fig 34 Planta do Sótão, Proposta, Autor, 2017.....	48
Fig 35 - Corte Perspéctico, Autor, 2017 .....	49
Fig 36 - Perspectiva Interior Apartamento 7 , Autor,2017 .....	49
Fig 37- Perspectiva Interior Apartamento 6 , Autor,2017 .....	49
Fig 38 - Pormenor de e redes prediais,In, url: <a href="http://www.sulmodulos.com.br">http://www.sulmodulos.com.br</a> .....	50
Fig 39 - Parede em gesso Cartonado, In, url: <a href="http://www.sulmodulos.com.br">http://www.sulmodulos.com.br</a> .....	50
Fig 40 – Modelo constructivo, .....	50
Fig 41 –Modelo Constructivo, .....	50
Fig 42 – Extrato da planta Existente.CMTV,2003- .....	53
Fig 43 - Extrato da planta Existente.CMTV,2003- .....	54

## **INDICE DE QUADROS**

Quadro 1 Extrato de estudo realizado Extrato de estudo realizado por Santos, A.  
Santos.N. A. 2003 ..... 15

Quadro 2 Extrato de estudo realizado por Santos, A. Santos.N. A. 2003 ..... 16

## GLOSSÁRIO DE ABREVIATURAS

**CMTV** – Câmara Municipal de Torres Vedras

**DGEMN** – Direção Geral de Edifícios e Monumentos Nacionais

**DGOT** – Direcção-Geral do Ordenamento do Território

**DGOTDU** – Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

**DGPC** – Direcção-Geral do Património Cultural

**DGU** – Divisão de Gestão Urbanística

**IGESPAR** – Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico

**JESSICA** - Joint European Support For Sustainable Investment In City Areas (Apoio Europeu Conjunto Para O Investimento Sustentável Nas Zonas Urbanas)

**RGEU** - Regulamento Geral da Edificação e Urbanização

**PDM** – Plano Diretor Municipal

**PGU** – Plano Geral de Urbanização

**PP** – Plano de Pormenor

**PU** – Plano de Urbanização

**PARU** - Planos de Ação para a Regeneração Urbana

**PEDU** - Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano

**RECRIA** – Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados

**RECRIPH** – Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal

**REHABITA** – Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas

**RESEUR** - Regulamento Específico do Domínio da Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos

**RJRU** - regime jurídico da reabilitação urbana

**SRU** – Sociedade de Reabilitação Urbana

**SOLARH** - Sistema de Solidariedade de Apoio à Reabilitação de Habitação Própria Permanente

## **AGRADECIMENTOS**

Quero em primeiro lugar agradecer à minha família, pelo tempo e paciência que tiveram durante esta minha aventura académica, em especial aos meus filhos, André Soares e Irina Soares, e a minha esposa Carla Soares.

Quero agradecer ao Prof. Doutor João Borges da Cunha por me orientar de uma forma assertiva e objectiva.

Quero agradecer aos meus colegas Rodrigo Carvalho, Cristina Lérias e Cátia Gonçalves, que sempre me incentivaram, e que tantas vezes estiveram ao meu lado durante este meu percurso académico.

Quero agradecer ao Arq.º Nuno Valentim pela sua disponibilidade, tanto na obtenção de informação bem como a transmissão de documentos e outras ferramentas, que tão importantes foram na construção deste trabalho.

Quero agradecer ao proprietário do edifício objecto de estudo deste trabalho, o Sr. José Joaquim, que disponibilizou de imediato o acesso ao edifício, para que, neste âmbito, fosse observado.

Quero agradecer aos funcionários da Biblioteca de Torres Vedras, que me facultaram inúmeras referências literárias, para que o estudo do edifício fosse possível.

## RESUMO

Com o crescimento das cidades, o abandono dos centros históricos tem sido uma problemática recorrente das cidades, independentemente da dimensão destes núcleos urbanos, e Torres Vedras não é excepção. A criação de estratégias de repovoamento é por isso primordial para estes centros urbanos, sejam elas de iniciativa pública ou privada.

No primeiro capítulo, é analisada a problemática da desocupação urbana, assim como as suas causas e consequências. Para isso, foi necessário recorrer a estudos sociológicos realizados sobre o *Centro histórico de Torres Vedras*, dando a conhecer a realidade da cidade, e a necessidade urgente de intervir no sentido de inverter a *espiral de despovoamento*.

O estudo dos conceitos de Cidade e Reabilitação, bem como a análise dos programas de apoio à reabilitação urbana, e a análise de alguns projectos promovidos por entidades privadas são preponderantes, no sentido que são elas que nos dão as directivas para a criação de uma proposta de uma nova estratégia de reabilitação. Assim, no segundo capítulo após analisar a Cidade de Torres Vedras e a sua fundação, propõe-se a intervenção num determinado edifício com uma localização estratégica. A localização é junto de uma antiga Porta da Cidade em frente a um monumento Nacional (Chafariz dos Canos) sendo assim encarado como porta para a *espiral de repovoamento*. O edifício terá sido uma antiga estalagem, conhecido como “Casa Solarenga” sendo o espécime perfeito para o que é *Reabilitar para Habitar*. Assim, apresenta-se um projecto/conceito de reabilitação respeitando a génese do edifício e tirando o máximo partido das suas características.

No terceiro capítulo analisamos o que foi efectuado, bem como de que modo a nossa intervenção poderá ser catalisadora de outras nas imediações, criando uma efectiva *espiral de repovoamento* deste núcleo histórico. Dando como de sucesso esta estratégia e analisando o que acontece junto das outras três Portas da Cidade criar-se-iam não uma, mas quatro *Espiraís de Repovoamento* do centro histórico de Torres Vedras.



**Palavras Chave:** Habitar, Reabilitar, Abandono, Centro, Histórico, Espiral, Repovoamento,

## **ABSTRACT**

Due to the growth of cities, the abandonment of historic centers has been a recurrent problem in cities, regardless of the size of these urban centers, and Torres Vedras is no exception. The creation of repopulation strategies is therefore of prime importance for these urban centers, no matter if they are public or private initiative.

The first chapter analyzes the problem of urban eviction, as well as its causes and consequences. To do so, it was necessary to make use of sociological studies carried out on the historic center of Torres Vedras, revealing the reality of the city, and the urgent need to intervene in order to reverse the spiral of depopulation.

The study of the concepts of City and Rehabilitation, as well as the analysis of programs supporting urban rehabilitation and the analysis of some projects promoted by private entities are preponderant in the sense that they give us directives for the creation of a proposal for a new rehabilitation strategy. In the second chapter, after analyzing the City of Torres Vedras and its foundation, the intervention in a certain building with a strategic location is proposed. The location is next to an old City Gate right in front of a National Monument (Chafariz dos Canos) and will be considered as a gateway to the spiral of repopulation. The building had former been an old inn, known as the "Casa Solarenga" and is the perfect specimen for what is Rehabilitate to inhabit. Thus, a project / concept of rehabilitation is presented by respecting the genesis of the building and taking full advantage of its characteristics.

In the third chapter we analyze what has been done, as well as how our intervention could be catalytic for others in the immediate vicinity, creating an effective spiral of repopulation of this historical nucleus. By assuming this a successful strategy and by analyzing what happens next to the other three Doors of the City, not one, but four Spirals of Repopulation of the historical center of Torres Vedras would be created.

## INTRODUÇÃO

A cidade é espaço de vida e construção do futuro, que foi pequena, orgânica e que cresceu, nem sempre bem, e que hoje é a cidade que temos, surgiu então a necessidade de iniciar um trabalho de reabilitação e regeneração dos centros históricos.

Sendo o tema da minha dissertação, *Reabilitar para Habitar*, esta propõe-se uma abordagem e aprofundamento dos dois conceitos, o primeiro o que significa Reabilitar e o segundo o que é Habitar. (Heidegger, 1954)

A forma como estes dois conceitos se relacionam entre si é de tal modo forte, que a análise que se pode fazer no imediato é que as pessoas habitam de uma forma ou de outra os espaços, tendo eles sido ou não reabilitados. Assim, deve analisar-se a forma como as pessoas «habitam» o espaço hoje e reabilitando estes espaços, se possa fazer com estes sejam «habitados» no amanhã.

Sendo os centros históricos actualmente zonas de população envelhecida e com recursos económicos limitados, o problema coloca-se principalmente sobre dois factores, o primeiro, a desocupação/abandono dos centros históricos e o segundo, que também passa por ser uma consequência do primeiro, o acumular de habitações que ao longo dos anos ficam devolutas, conduzindo à respectiva degradação material e desvirtuação estético-formal (Simmel, 1995).

Propõe-se então adoptar uma estratégia de reabilitação em conjunto com as demais já executadas e com as propostas em fase de execução.

Assim, ao reabilitar os espaços, propõe-se também uma nova dinâmica no centro histórico, criando zonas de lazer, zonas de permanência nocturna/diurna, e assim revitalizar uma zona que por antonomásia está «morta». Para isso é necessário também criar uma microeconomia do centro histórico, numa conjuntura favorável ao desenvolvimento económico, (Schumpeter, 2012) para combater todas as carências locais, tanto a nível social como a nível económico.

## I - OBJECTO, ÂMBITO E JUSTIFICAÇÃO

Sendo eu um residente de uma zona próxima do centro histórico de Torres Vedras, e conhecendo o local, verifiquei que ao longo dos anos, tem havido um progressivo abandono das habitações bem como do comércio, neste mesmo centro. Este abandono tem vindo a ser assumido como um dos grandes problemas urbanísticos e de ordenamento do território da cidade a par de todos os outros centros históricos do país. Tal fenómeno deve-se à melhor oferta de qualidade de vida na periferia aliado a habitações com melhor qualidade e custos mais competitivos. Acresce a isto a proximidade aos locais de trabalho, aliado aos problemas de mobilidade.

*"A cidade em que vivemos é a cidade que mais se ignora"*

Agustina Bessa-Luís, *O Manto*

Todos os processos de reabilitação urbana são processos lentos e complexos, dado o elevado número de factores e variáveis que têm que ser considerados. Vários mecanismos de reabilitação urbana foram já implementados, uns com maiores índices de sucesso e outros com resultados menos significativos, Tanto sob a forma de planos, quanto de programas e regulamentos.

Um desses programas, denominado como POLIS XXI, permitiu à Cidade de Torres Vedras inserir o seu plano de reabilitação do Centro Histórico e do Parque Choupal, onde um dos principais objectivos foi a recuperação e a revitalização do Centro Histórico de Torres Vedras e o Mercado Municipal e Jardim do Choupal, sendo a linha de acção definida e denominada "Torres ao Centro" (CMTV). Embora já se tenham realizado alguns dos projectos propostos, nomeadamente o Mercado Municipal, a requalificação do largo de S. Pedro, o Espaço Transforma, o Largo do Chafariz dos Canos, o Jardim do Choupal outros não passaram ainda da condição de proposta, dada a falta de investimento financeiro para procederem às intervenções.

Esta dissertação incide sobre a avaliação do que têm sido feito para mudar a tendência de desocupação e de que modo um determinado projecto ou conceito de projecto poderá reverter esta tendência.

Deve considerar-se que o sucesso das propostas de reabilitação urbana depende, em muito, da iniciativa privada e dos apoios que lhe são concedidos, da forma como os problemas sociais são abordados, dos mecanismos de actualização das rendas, das intervenções no espaço público, do envolvimento dos proprietários e residentes nos processos de decisão.

## II – METODOLOGIA E OBJECTIVOS:

Para a elaboração desta dissertação irei proceder à revisão bibliográfica de artigos científicos, teses, publicações sobre a matéria com especial incidência sobre elementos que, pela sua natureza, sejam similares à problemática em causa, nomeadamente no que diz respeito à identificação das causas, consequências e políticas de intervenção já postas em prática e com resultados visíveis. Assim, deve ser organizada segundo os seguintes critérios:

- Identificação das causas da desocupação /abandono dos centros urbanos, degradação do parque edificado e identificação das motivações que levam ao afastamento da população dos centros urbanos para a periferia em termos de ocupação habitacional. Para isso efectuei uma análise a um estudo já realizado, patente na biblioteca da CM Torres Vedras, que tem como título , *Leitura Sociológica do Centro Histórico de Torres Vedras* (Santos, A. Santos.N. A. 2003)

- Determinar as consequências da desocupação urbana, e quais os problemas que estas provocam no sistema urbano.

- Identificar quais os mecanismos de reabilitação urbana, que são usados por forma a incentivar e privilegiar as intervenções de reabilitação urbana, nomeadamente Legislação vigente.

- A validação das causas, consequências e mecanismos de intervenção deve ser feita com o estudo de exemplos de reabilitação urbana já em prática e com resultados já conhecidos, tanto a nível Europeu como Nacional.

- Seleccionar um ou mais casos de estudo, enquadrando o mesmo no Plano de Pormenor do centro histórico de Torres Vedras bem como nos objectivos nacionais do Programa Polis XXI.

- Apresentação de um conceito/projecto de reabilitação, enquadrando o mesmo no Plano de Pormenor do Choupal, no qual se insere a minha proposta, bem como nos objectivos nacionais do Programa Polis. Tendo também em conta toda a legislação vigente nomeadamente RGEU.

- Verificação das mais-valias do projecto para o Centro histórico de Torres Vedras, e a forma como este se interliga com os demais realizados.

### **III - ORGANIZAÇÃO DA DISSERTAÇÃO**

Esta dissertação é organizada em três capítulos em que no primeiro capítulo irei abordar a problemática da desocupação urbana, causas e consequências da desocupação dos centros históricos, conceitos e terminologias de reabilitação, análise de programas de apoio à reabilitação Urbana, e a apresentação de alguns projetos inseridos no program Torres ao Centro. No segundo capítulo irei apresentar casos de estudo, apresentando os métodos de abordagem á resolução dos problemas a que se propõe a resolver, assim como a apresentação de um conceito/projecto de reabilitação, enquanto solução ao problema apresentado, por fim apresentar uma avaliação da intervenção inicialmente prevista sob o ponto de vista estético, humano e económico. No terceiro Capítulo apresentar-se-á algumas conclusões e recomendações não só sobre o projecto proposto, mas também sob os já realizados e os que se realizaram ao longo deste trabalho académico.

## CAPÍTULO 1

### 1.1 Problemas da Desocupação Urbana

Ao longo dos anos muito se tem debatido sobre o problema da desocupação urbana, daí que talvez a primeira pergunta que deve ser feita é: Porque é que ocorre a desocupação e o abandono populacional dos centros históricos? Esta pergunta parece ter resposta imediata - foram as políticas de expansão das cidades - mas será o único? Não parece que seja o único motivo responsável por esta problemática, certo é que não é um fenómeno exclusivo de uma cidade em concreto mas sim de todas as cidades desenvolvidas. Para isso os governos criaram programas, leis e incentivos para colmatar as políticas de expansão das cidades, tanto a nível nacional como europeu. Foram assim criados os programas, RECREIA, REHABITA, RECRIPH, SOLARH, POLIS, JESSICA e mais recentemente REABILITAR para ARRENDAR. Nestes programas, foram libertados fundos a título perdido, para a requalificação do parque edificado, mas o problema da desocupação urbana não passa somente pelo parque edificado: que vale ter requalificado o espaço se não temos vida nesse espaço? Como inverter a *espiral da desocupação* urbana e torná-la numa *espiral de reocupação* urbana?

Dinâmica Demográfica		
%	ANO	População
	1950 -1959	2576
- 6.99	1960 – 1969	2396
- 11.06	1970 - 1979	2131
- 21.91	1980 - 1989	1664
- 38.22	1990 - 1999	1028
- 25.29	2002	768

Quadro 1: Extrato de estudo realizado Extrato de estudo realizado por Santos, A. Santos.N. A. 2003

Certo é que os centros históricos assim denominados, por fazerem parte da cidade «Velha», que quase sempre estão junto de um monumento nacional, que no caso de Torres Vedras não é excepção, essa mesma desocupação urbana fica ainda aliada a problemas de marginalidade, insegurança, isolamento, falta de acessibilidades, desfavorecimento económico, insalubridade, etc.

Num estudo realizado em 2003 promovido pela Camara Municipal Torres Vedras, denominado *Leitura Sociológica do Centro Historico de Torres Vedras*, da-se conta que em 2002 o centro histórico já tinha perdido grande parte da sua população residente, e esta tendência agravou-se os últimos anos.

A desocupação/abandono dos centros históricos é uma *espiral* onde o abandono é progressivo, do centro, para a periferia dos respectivos núcleos. Hoje, o que se constata é que o limite físico deste *centro de abandono* tem vindo a aumentar, muito por culpa do encerramento do pequeno comércio, aliado a criação de grandes centros comerciais na periferia da cidade. Já ninguém vai as compras no «centro» da cidade, preferem ir ao Shopping, que fica a um quilometro e onde se pode estacionar praticamente dentro da loja.

Segundo o estudo, supra-citado *Leitura Sociológica do Centro Historico de Torres Vedras*, em 2002, existiam 753 imóveis Activos, sendo 494 habitações (muitas delas com condições de salubridade duvidosa), 200 imóveis ligados as actividades económicas, dito comércio tradicional e pequenas indústrias. É de salientar que este estudo realizado até 2002 já dava conta de 270 edifícios devolutos sendo 150 deles habitações, 105 ligados ao comércio tradicional e pequenas industrias e 15, outros. Certo que estes números não são de todo a realidade de hoje, pois este estudo tem 15 anos e hoje estamos perante uma realidade mais preocupante, dado a faixa etária que ocupava os edifícios em 2002, o que se pode constatar no quadro demonstrativo.

Aliado á faixa etária elevada em 2002, 19,22% já ponderava o abandono do Centro Historico, sendo a razão principal, as condições de salubridade das habitações.

Estrutura Etária (2002)	
-20 Anos	2.35 %
-40 Anos	24.95 %
-60 Anos	33.98 %
-70 Anos	13.99 %
+70 Anos	24.36 %

Quadro 2 Extrato de estudo realizado por Santos, A. Santos.N. A. 2003

De há meio século a esta parte, e, concretamente, nos últimos trinta anos, os centros históricos das cidades portuguesas e a nível internacional, estão a ser confrontados com gravíssimos problemas que põem em causa a sua própria existência. (Santos, A. Santos.N. A. 2003)

A melhor oferta de qualidade de vida na periferia aliada a habitações com melhor qualidade e custos mais competitivos tornaram-se, e continuaram a ser um factor determinante nesta *espiral de abandono*.

Os problemas de mobilidade são parte integrante do problema, não sendo viável a criação de parques de estacionamento junto dos centros históricos, devido ao elevado numero de veículos que hoje circulam pela cidade. É por isso necessário encontrar uma estratégia que justifique a restrição de circulação de veículos nesses centros.



## **1.2 Causas e consequências da desocupação dos centros urbanos**

As cidades são espaços dinâmicos que ao longo do tempo estiveram e sempre estarão sujeitos a processos de crescimento e adaptação às novas circunstâncias e necessidades dos seus habitantes. Mas foi nas últimas décadas, que estas tendências urbanas mais se fizeram notar. Esta evolução, organização e funcionamento das cidades, deve-se nomeadamente aos processos de deslocalização da indústria dos centros para a periferia, bem como do abandono do comércio tradicional em prol dos centros comerciais, causando a necessidade de novas habitações na periferia e provocando uma desocupação elevada dos centros históricos.

As alterações espaciais, demográficas e socioprofissionais ocorridas na sociedade portuguesa ao longo das últimas décadas alteraram de tal modo a configuração do país que, tomando como ponto de partida os anos 60, se pode falar, com propriedade, de trinta anos de transformação estrutural. (Machado; Costa, 1998,p. 17)

A criação de zonas e parques industriais originou uma reestruturação radical de funcionamento e reorganização das cidades, que até então eram vistas como centros de produção e espaços de comércio, levando a uma deslocalização da população para a periferia, ficando assim a população mais próxima dos locais de trabalho.

Outro factor que levou ao abandono dos edifícios nos centros históricos foi o facto de as habitações terem poucas condições de conforto, e com problemas de salubridade.

Também as políticas de habitação-social na década de 80/90, com o processo de tentativa de melhoria das condições de habitabilidade e do espaço público, fora causa de uma percentagem elevada de abandono dos centros históricos, uma vez que a preocupação era a resolução dos problemas no imediato da população que habitava neste centro histórico. Com a resolução destes problemas, surgiu um novo problema: Os centros históricos, porque acreditamos que o problema seja um problema a escala nacional, ficaram ainda mais vazios, pois os habitantes receberam/alcançaram uma casa nova na periferia com todas as condições de conforto, mas não existiu uma política de reabilitação das habitações onde estes anteriormente habitavam, ficando assim ao abandono dezenas de edifícios.

Na década de 80/90 o Estado assumiu uma postura mais assistencialista, com a preocupação de estabelecer uma equidade e justiça social. Mas esta postura viria a funcionar também como um factor de desocupação urbana, proporcionando a saída da população destes centros urbanos para as periferias urbanas.

Os fenómenos de crescimento dos espaços urbanos e o aumento das várias funções que lhes podem ser associadas, fez com que nas últimas décadas os nossos centros

históricos sofressem alterações, sobretudo ao nível social, fazendo com que estes se tornassem descuidados e negligenciados, originando assim mais um problema urbanístico. Este facto deu origem à necessidade de dinamização e reocupação dos espaços, com a criação dos respectivos mecanismos associados.

A desocupação dos centros históricos obriga-nos a repensar uma estratégia de reocupação e utilização destes núcleos das cidades, para isso as intervenções devem situar-se em pontos estratégicos por forma a que estas desencadeiem outras intervenções, tornando-se necessário nesse sentido actualizar os nossos centros históricos, integrando-os no espaço envolvente, fazendo deles exemplos dentro da sua própria cidade, da região e até mesmo do próprio país. Assim devem as intervenções compatibilizar objectivos sociais e humanos, físicos e económicos, estéticos e formais, considerando todos aqueles que de um modo ou outro, possam contribuir para que estas sejam intervenções de sucesso.

A reabilitação deve ser realizada numa *espiral inversa* para que se caminhe para o *epicentro* que no caso de Torres Vedras é o seu castelo. As reabilitações executadas de forma solta sem um rumo delineado, correm o risco de perderem importância, não sendo elas desencadeadoras de outras à sua volta, não gerando por isso o conceito de reabitar, que como a própria palavra o indica, é voltar a habitar/usar o lugar/habitação, o que no caso dos centros históricos é uma necessidade urgente, dado o desocupação urbana e humana.

### 1.3 A CIDADE

Segundo Yves Grafmeyer a cidade só se pode chamar assim por um somatório de dois factores o território mais população

A cidade é simultaneamente território e população, quadro físico e unidade de vida colectiva, configuração de objectos físicos e nó de relações entre seres sociais. Podemos decidir interessar-nos mais particularmente por uma do que por outra destas duas ordens de realidades. Mas não deixam por isso de ser menos indissociáveis.” (Grafmeyer, 1994 ; p. 13)

Então a cidade será mesmo cidade quando um dos elementos não está presente? Se sim, então poderemos dizer que um determinado numero de pessoas num espaço formam por si só uma cidade. Claro que não. A cidade é composta por conjunto de factores indissociáveis, os edifícios/espço público, população, comércio, serviços. Então, os centros históricos das cidades são parte moribunda da cidade que a pouco e pouco deixam de ser cidade para ser outra coisa qualquer.

...os critérios do tamanho e da densidade do povoamento não são certamente suficientes para distinguir o que é cidade do que não é, ... (Grafmeyer, 1994; [pagina a indicar])

Será que podemos utilizar o termo centro histórico para esta zona da cidade? Não será apenas a Zona Histórica, pois na mesma medida que para termos Cidade temos que ter o somatório dos factores território e população, o centro da cidade é um local por norma vivo e movimentado, onde temos trocas comerciais, serviços e vida social, eis que lhe confere o caracter de centralidade. Contudo podemos chamar Centro Histórico pela sua anterioridade.

“ A Cidade é apenas a soma das suas partes. No seu interior, combinam-se actividades e grupos humanos, que não só se justapõem como também são, em larga medida, interdependentes.” (Grafmeyer, 1994, p.17)

O abandono dos centros historicos, caracterizado pela fuga dos habitantes dos centros urbanos para a periferia, tem sido alargado, constituindo assim uma área crucial da gestão urbana dos municipios, que viu necessidades de envidar esforços com e sem investimento público.

O último esforço praticado pelo Município de Torres Vedras com vista a reconversão e reabilitação do centro historico, foi o protocolo “Reabilitar para Arrendar” assinado entre o Município e o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, para uma cooperação institucional no sentido de facilitar a implementação daquele programa no concelho. *Reabilitar para Arrendar*. Este programa tem um capital inicial de 50 milhões de Euros e poderam concorrer edificios com mais de 30 anos.

Devem desenvolver-se políticas de recuperação dos centros históricos degradados, justas e equilibradas, e a partir daí surgir vários conceitos sobre os diferentes tipos de intervenção, para que não se crie qualquer tipo de *gentrificação*<sup>1</sup> na requalificação do centro histórico, pois dessa forma estaríamos a criar um novo desequilíbrio. A questão económica é fundamental para uma perfeita requalificação, os custos devem ser controlados e acessíveis a todas as classes sociais, caso contrario estaremos a promover uma segregação das classes mais desfavorecidas.

---

<sup>1</sup> Gentrificação: Processo de transformação e valorização imobiliária de uma zona urbana, que acarreta a substituição do tecido socio-económico existente (geralmente constituído por populações envelhecidas e com pouco poder de compra, comércio tradicional, etc.) por outro mais abastado e sem condutas de pertença ao lugar. (In: [ulr www.infopedia.pt](http://www.infopedia.pt), acedido em 29/9/2017)

## 1.4 Conceitos de reabilitação

A renovação urbana, requalificação urbana, reabilitação urbana, revitalização urbana e regeneração urbana, são terminologias que designa as intervenções no espaço público dependendo das próprias operações nos espaços, dos actores participantes no processo de recuperação. Todos eles nos remetem para o espaço urbano e de seguida para a resolução de problemas de ocupação desses mesmos espaços (Vázquez, 2002; [pagina a indicar]).

Por afinidade, podemos encontrar a seguinte definição do conceito de Renovação Urbana

A expressão Renovação Urbana designa o rejuvenescimento de áreas urbanas envelhecidas, degradadas ou desadequadas, através da demolição de edifícios antigos e construção de instalações modernas a par da melhoria das infraestruturas de transportes e outros equipamentos.

(in: [ulr: http://knoow.net/ciencterravida/geografia/renovacao-urbana](http://knoow.net/ciencterravida/geografia/renovacao-urbana),  
acedido em 20/9/2017)

A reabilitação urbana é o termo ou conceito mais usual em Portugal e que normalmente é considerado como sendo a transformação do espaço público, que compreende a execução de obras de conservação, recuperação e readaptação dos edifícios aos dias de hoje. Com isso consegue-se melhorar a qualidade de vida, as condições de conforto, e conferindo características condições ao espaço público para que este valorize a função de cidade, conservando o seu carácter fundamental: o de ser como vimos *supra* (Cap. 1.3) em conjunto de elementos indissociáveis.

Segundo o regime jurídico de reabilitação urbana “Decreto - Lei 307/2009, de 23 de Outubro alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho, A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objectivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna. (D. R. n.º 144/2017, Série I de 2017-07-27).

O actual quadro legislativo da reabilitação urbana apresenta um carácter disperso e assistemático, correspondendo-lhe, sobretudo, a disciplina das áreas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana (SRU) contida no Decreto-Lei no 104/2004, de 7 de Maio e a figura das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU), prevista e regulada no capítulo XI da Lei dos Solos, aprovada pelo Decreto-Lei no 794/76, de 5 de Novembro.

O objectivo central do decreto-lei 307/2009, de 23 de Outubro, é substituir um regime que regula essencialmente um modelo de gestão das intervenções de reabilitação urbana, centrado na constituição, funcionamento, atribuições e poderes das sociedades de reabilitação urbana, por um outro regime que proceda ao enquadramento normativo da reabilitação urbana ao nível programático, procedimental e de execução. Complementarmente, e não menos importante, associa-se à delimitação das áreas de intervenção (áreas de reabilitação urbana) a definição, pelos diferentes municípios, dos objectivos da reabilitação urbana da área delimitada e dos meios adequados para a sua prossecução.

Em Portugal, existem e de acordo como o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) dois tipos de reabilitação, por um lado, temos a Reabilitação urbana e por outro a Reabilitação de edifícios

**Reabilitação urbana**, a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios. (RJRU,2013)

**Reabilitação de edifícios**, a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às fracções eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas. (RJRU,2013)

Em janeiro de 2017 o Secretário de Estado do Desenvolvimento e Coesão viu-se obrigado a emitir uma nota que define o conceito de reabilitação urbana a considerar nos Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU) e nos Planos de Ação para a Regeneração Urbana (PARU). Dada a necessidade de harmonizar interpretações relativamente a conceitos e terminologias constantes do Regulamento Específico do Domínio da Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (RESEUR), no que diz respeito aos conceitos de “reabilitação integral de edifícios”, reabilitação de espaço público” e “reabilitação de espaços e unidades industriais”, previstos, respetivamente, nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 do artigo 121.º do mesmo Regulamento Específico.

Mas o conceito de reabilitação muitas vezes é tomado de forma diferente, é uma operação urbanística, onde se mantêm as fachadas, o número de pisos acima do solo e os elementos estruturais de valor patrimonial, nomeadamente (abóbodas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira), sendo admitido por vezes a criação de mais um piso pelo aproveitamento do vão da cobertura e, eventualmente, de pisos em cave nos termos definidos nos PDMs. Isto é o conceito ao qual estamos ligados, e que vemos a ser posto em

prática em quase todas Camaras Municipais. Mas será o correcto? Ao deixar apenas as fachada e/ou elementos arquitectónicos de valor estamos a requalificar? No meu entender estamos a desvirtuar o edifício que foi construído com um propósito, e para o qual ou deixou de ter qualidade para desempenhar ou simplesmente deixou de ser necessário: Na tradição vitruviana perdeu a qualidade da *utilitas*. Assim podemos conjecturar que, se considerarmos também este conceito de reabilitação de edifícios, um edifício é apenas composto por fachadas e elementos considerados notórios e importantes, o que significa uma ameaça àquilo que faz dele um elemento integro no tecido da cidade, como vimos esse conjunto indissociável de factores; de acordo com a concepção anterior, um edifício seria apenas um corpo formado por membros substituíveis e a cada momento amputáveis, levando-o para as fronteiras do hibridismo formal e material.

Para nós este conceito deverá ser mais escrupuloso e particular, estudando caso a caso para que não se encontrem “aberrações” arquitectónicas, como o desrespeito pelos pés – direitos iniciais, surgindo então lajes que atravessam vãos, e um outro sem-número de atropelos arquitectónicos, tudo porque basta que as fachadas e as coberturas, fiquem intactas no seu lugar para se considerar uma reabilitação arquitectónica bem sucedida.

## 1.5 Programas de Apoio a Reabilitação Urbana

Entre 2001 e 2011 registou-se uma diminuição de 36,0% no número de edifícios muito degradados e de 40,4% no número de edifícios com necessidade de grandes reparações (...) evidenciando uma redução do edificado em mau estado de conservação, também devido ao aumento de 12,2% do número de edifícios clássicos. (INE, 2013)

Este estudo realizado pelo INE dá-nos conta que algo tem sido feito para inverter a degradação do parque edificado em Portugal com os programas abaixo descritos, certo é que em 2003 a quando do estudo realizado/encomendado pela Câmara Municipal de Torres Vedras, 65% da população do Centro Histórico não tinha conhecimento do “REABITA” e apenas 10% tinha conhecimento do “SOLARH”.

**RECRIA – REGIME ESPECIAL DE COMPARTICIPAÇÃO NA RECUPERAÇÃO DE IMÓVEIS ARRENDADOS** Este programa foi instituído pelo DL n.º 4/88 e sucessivamente alterado e aperfeiçoado pelos DL n.º 420/89, DL n.º 197/92, DL n.º 104/96 e DL n.º 329-C/2000 de forma a atingir mais eficazmente os objectivos pretendidos. O RECRIA tem como objectivo financiar a execução das obras de conservação e beneficiação que permitam a recuperação de fogos e imóveis em estado de degradação. As comparticipações, a fundo perdido, são concedidas pelo Estado e pelos respectivos municípios. Esta medida tinha como objectivo igualmente impulsionar o processo da reabilitação urbana, criando melhores condições de vida nos centros urbanos, e com isto conservar o património urbano edificado.

**REHABITA – REGIME DE APOIO À RECUPERAÇÃO HABITACIONAL EM ÁREAS URBANAS ANTIGAS** O REHABITA, é um apoio financeiro que apoia as entidades municipais gestoras da reabilitação urbana, sendo uma extensão do programa RECRIA, pois as obras comparticipáveis pelo RECRIA têm um apoio adicional de 10%, a fundo perdido. Ou seja, este apoio financeiro apoia os municípios na recuperação de zonas urbanas antigas. Paralelamente ao programa RECRIA, este programa tem como objectivo apoiar a execução de obras de conservação, beneficiação ou reconstrução de edifícios habitacionais e as acções de realojamento (provisório ou definitivo) decorrentes dessas intervenções. Este programa está assente sobre a legislação: Decreto-Lei nº 105/96, de 31 de Julho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei n.º 329-B/2000, de 22 de Dezembro.

**RECRIPH – REGIME ESPECIAL DE COMPARTICIPAÇÃO E FINANCIAMENTO NA RECUPERAÇÃO DE PRÉDIOS URBANOS EM REGIME DE PROPRIEDADE HORIZONTAL**, é o Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH) tem como objectivo apoiar financeiramente a execução de obras de conservação e de beneficiação que permitam a recuperação de imóveis antigos, constituídos em regime de propriedade horizontal. destinam-se à realização de obras de conservação ordinária e extraordinária nas partes comuns dos prédios, cujo valor máximo não poderá ser superior a 20% do montante total das obras, sendo 60% suportado pelo IHRU e 40% pelo município. Esta solução legal foi instituída pelo DL n.º 106/96.

**SOLARH – SISTEMA DE SOLIDARIEDADE DE APOIO À REABILITAÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA PERMANENTE**, Visto os anteriores regimes serem vedados a muitos interessados e devido a diversas limitações legais relacionadas com questões de propriedade, foi necessário implementar uma nova solução que permiti-se a outros interessados, nomeadamente proprietários com fracos recursos



económicos, a possibilidade de realização de pequenas obras de conservação e beneficiação. A realização destas obras é feita, através da realização de empréstimos sem juros e com o objectivo de melhorar as condições de habitabilidade e requalificar o parque habitacional urbano. Este programa assenta sobre a legislação, DL n.º 25/2002, que altera o DL n.º 39/2001 que por sua vez tinha revogado o DL n.º 7/99 que tinha criado o programa inicial.

JESSICA - JOINT EUROPEAN SUPPORT FOR SUSTAINABLE INVESTMENT IN CITY AREAS (APOIO EUROPEU CONJUNTO PARA O INVESTIMENTO SUSTENTÁVEL NAS ZONAS URBANAS) A nível europeu, existe o Programa JESSICA, lançado em 2006, que permite aos Estados Membros utilizar verbas para a criação de Fundos de desenvolvimento Urbano, destinados a apoiar operações sustentáveis de reabilitação urbana, inseridas no contexto de programas integrados de desenvolvimento urbano. A iniciativa JESSICA é desenvolvida pela Comissão Europeia e pelo Banco Europeu de Investimento, em colaboração com o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa.

REABILITAR PARA ARRENDAR- Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, proveniente de um empréstimo concedido pelo Banco Europeu de Investimento e destina-se prioritariamente aos seguintes tipos de intervenções:

- Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada;
- Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;
- Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

Podem candidatar-se a este programa os Municípios, as Empresas Municipais e as Sociedades de Reabilitação Urbana. Cada candidatura pode incluir várias intervenções e pode ainda permitir a outras entidades públicas, nomeadamente os serviços da administração direta do estado, os institutos públicos, as regiões autónomas, as associações de municípios e as entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos, a apresentação de intervenções próprias que respeitem as tipologias acima definidas. As intervenções deverão localizar-se em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) aprovadas ou em processo de delimitação, podendo localizar-se fora destas áreas caso a candidatura seja apresentada ao abrigo do artº 77º-A do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Todas as intervenções candidatas ao presente programa devem assegurar o desembolso total dos financiamentos contratados até dia 30 de setembro de 2017, sendo obrigatória a sua conclusão nos doze meses posteriores a esta data.

O financiamento previsto é realizado sobre a forma de empréstimo a 30 anos, máximo, com 10 anos de carência de capital e com uma taxa de juro indexada à Euribor a três meses.

Serão financiados 50% dos custos do investimento total de cada intervenção.

## 1.6 Projectos (Torres ao Centro)

### **Espaço Transforma, Pedro Gadanho com CVDB Arquitectos**

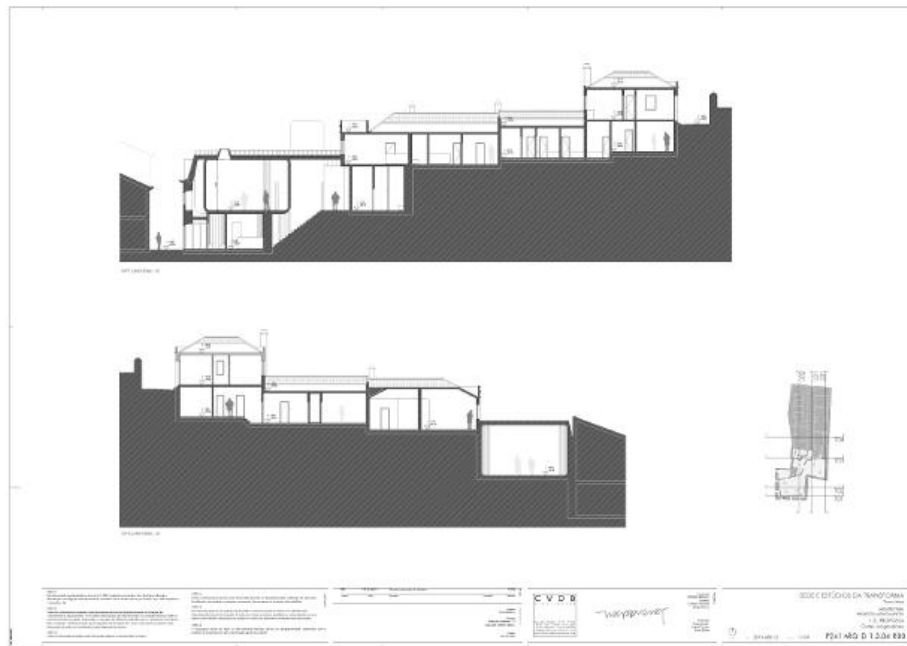
O projecto tem como princípio a manutenção das fachadas das construções encontradas, procurando adaptar o programa aos limites interiores do existente. No corpo principal de entrada e de relação com o Largo de S. António, será retirado todo o interior, propondo-se uma nova organização mais adequada às necessidades da sede da Transforma. O construído referente ao Bairro Vila Leonor será mantido, fazendo-se uma recuperação e adaptação do existente ao novo uso.

O conjunto possui dois acessos, um a partir da Rua de Santo António, à cota alta, e outro a poente, a partir do Largo de Santo António, interligados através de percurso que se propõe deixar aberto para atravessamento pedonal.

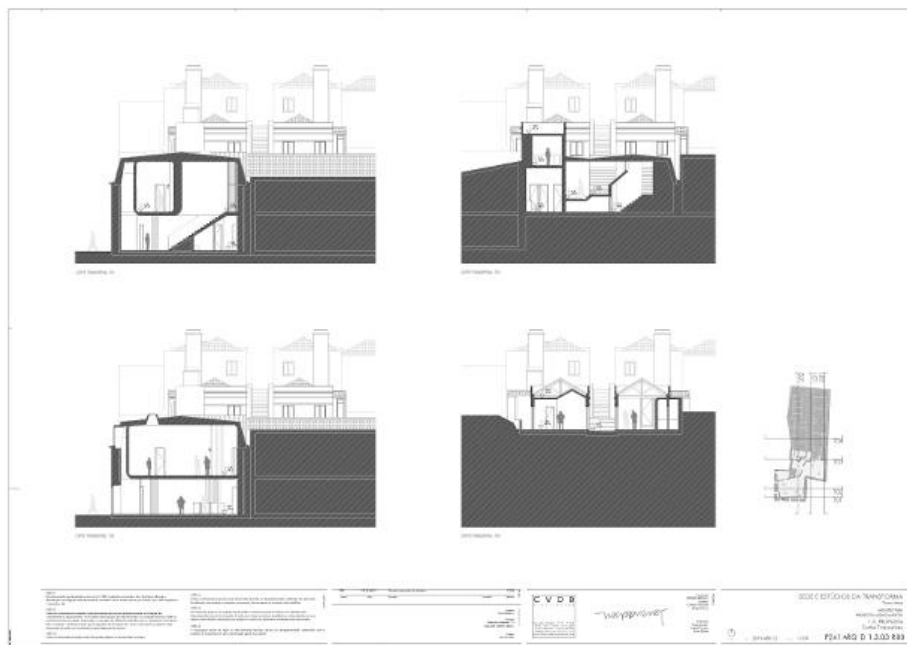
Pretende-se que o futuro edifício potencie a permanência no Largo, seja por via da localização do acesso principal ao edifício, seja pela inclusão da cafetaria no piso térreo e possível esplanada no exterior.



1:(ln,www.torresaocentro.com)2010



3:(In, www.torresao centro.com) 2010



2:(In, www.torresao centro.com) 2010



4:(ln,www.torresaocentro.com)2010



5:(ln,www.torresaocentro.com)2010

### SPA do Castelo, Involve Arquitectos

O projecto procura organizar espacialmente as duas componentes da intervenção, de acordo com a natureza das funções que as integram.

Assim, sob o perímetro do edifício original, na zona mais exposta e próxima da entrada, concentraram-se os serviços próprios do clube. O actual espaço de entrada é recriado, dando lugar a uma área ampla destinada ao bar e sala de Internet.

Numa zona intermédia, ainda sob o edifício original, localizam-se os restantes serviços do clube (sala de jogo e sala de reuniões/direcção) e um dos serviços de componente social, a lavandaria.

Finalmente, na zona mais interior, já sob a construção anexa, localizam-se os restantes serviços da componente social: a sala de enfermagem e os balneários, serviços que carecem de maior privacidade.



8:(In,www.torresaoentro.com)2010



7:(In,www.torresaoentro.com)2010



6:(In,www.torresaoentro.com)2010

**Câmara Escura, Lema Barros & Cristina Castelo Branco Arquitectos**

1. Apropriação da carapaça - dada a impossibilidade de manutenção da estrutura e organização/compartimentação interna do edifício, procede-se a uma "apropriação da carapaça", através da remoção do seu miolo interior, manutenção das paredes exteriores, de introdução de uma nova estrutura interior, e de recolocação da cobertura;

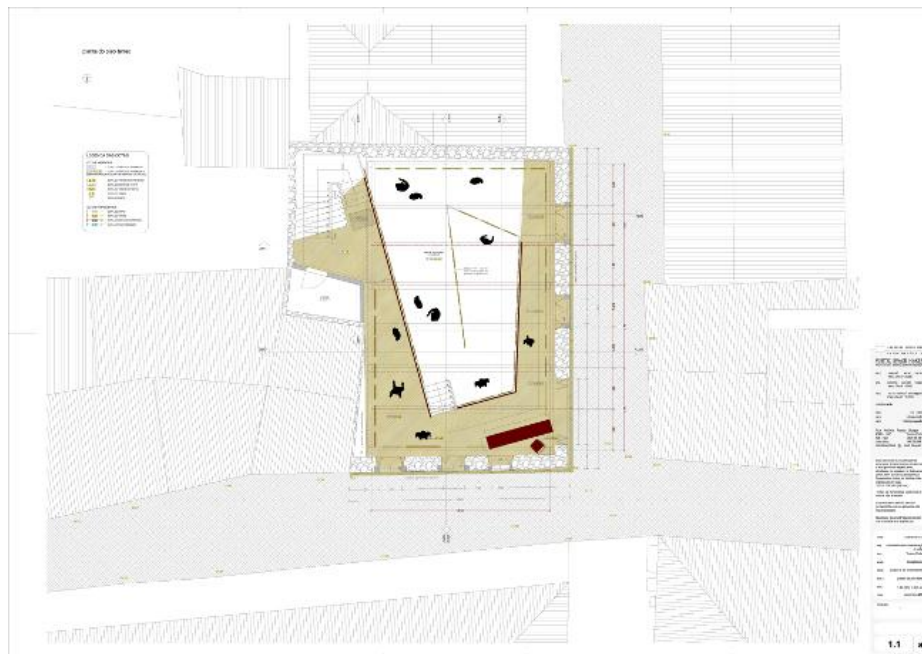
2. Luz natural - a luz natural, enquanto modeladora do espaço e garante de conforto de um espaço, é um dado fundamental a ter em conta, sendo tão importante a sua entrada como a sua ausência total, nos espaços dos laboratórios de fotografia. A luz natural é assegurada pelos vãos das fachadas livres e por um elemento novo - um lanternim com luz natural sobre a zona das escadas;

3. Miscigenação espaço público/espço privado - pela localização deste edifício, no cruzamento de duas vias estruturantes do centro histórico, formando assim um gaveto, entende-se de multiplicar as potencialidades inerentes deste espaço, permitindo diferentes percursos entre espaço exterior e espaço interior, tomado o edifício numa continuidade do espaço público/rua e com esta dialogando.

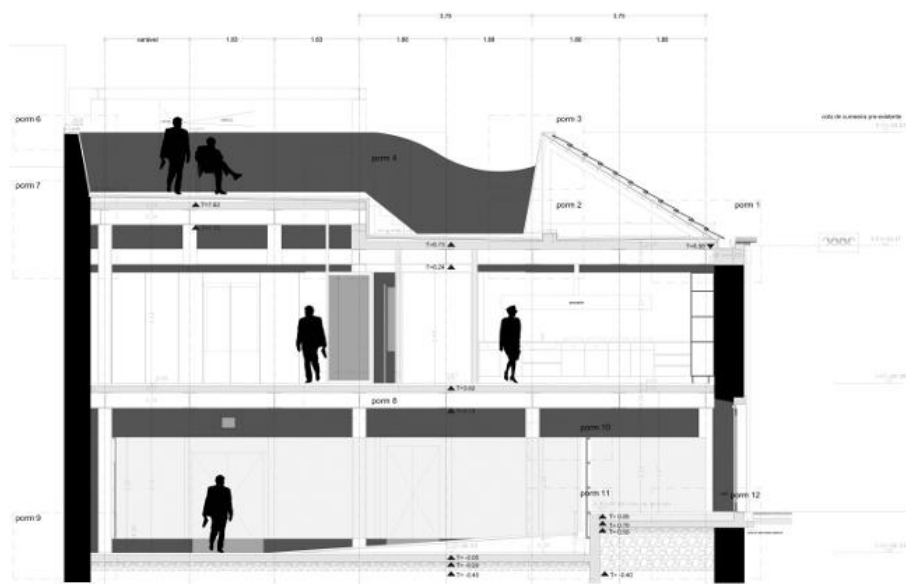


9:(In, [www.torresaocentro.com](http://www.torresaocentro.com))2010





10:(In,www.torresaoentro.com)2010



11:(In,www.torresaoentro.com)2010

## Espaço Convida, Involve Arquitectos

O projecto do Espaço Convida desenvolve-se integralmente no interior do lote, não interferindo nem descaracterizando o aspecto exterior do espaço público, e estrutura-se em dois espaços:

**Pátio** - aqui, o objectivo do projecto passa por "limpar" o pátio, livrando-o dos elementos mais dissonantes (anexos e escada). Os anexos darão lugar a um espaço de espera a céu aberto, pontuado por pequenos canteiros com seixo rolado, vegetação e espaços de sentar, e as escadas serão substituídas por outra de estrutura mais leve.

**Espaço interior** - será subdividido em três compartimentos mais uma instalação sanitária. A entrada funcionará como espaço de recepção e sala de espera, sendo iluminada e ventilada através da porta e janela originais. No gabinete de atendimento e sala de reuniões, a iluminação e ventilação serão asseguradas por uma janela tipo "velux". De modo a aumentar a flexibilidade, a sala de reuniões terá uma parede móvel que permitirá juntá-la ao espaço de recepção/sala de espera.



12:(In, [www.torresaocentro.com](http://www.torresaocentro.com))2010



## Capítulo 2

### 2.1 Casos de Estudo

Nos casos de Estudo não podemos deixar de fazer referência ao Plano de Reabilitação do centro histórico de Bolonha, que não só é uma referência, como ele próprio influenciou a declaração de Amesterdão de 1975, onde são descritos os princípios orientadores da conservação integrada.

*O Congresso enfatizou as seguintes considerações básicas:*

- *Para além do seu precioso valor cultural, o património cultural Europeu proporciona aos seus povos a consciência da sua história comum e do seu futuro comum. A sua preservação é, portanto, uma matéria de importância vital.*
- *O património cultural inclui não só os edifícios individuais de excepcional qualidade e as suas envolventes, mas também todas as áreas das cidades ou das vilas com interesse histórico ou cultural.*
- *Como estes tesouros são propriedade comum de todos os povos da Europa, estes têm a responsabilidade conjunta de os protegerem contra os crescentes perigos de que estão ameaçados – negligência ou degradação, demolição deliberada, construção nova incongruente ou trânsito excessivo.*
- *No planeamento de uma cidade ou de um país a conservação arquitectónica deve ser considerada, não como um assunto marginal, mas como um objectivo principal.*
- *As autoridades locais, a quem competem a maioria das decisões importantes sobre o planeamento, têm uma especial responsabilidade sobre a protecção do património cultural e devem-se apoiar mutuamente através do intercâmbio de ideias e de informações.*
- *A reabilitação das áreas antigas deve ser concebida e executada de forma tal que garanta, onde possível, que não se necessite de uma alteração grave na composição social dos residentes e que todos os sectores da sociedade possam partilhar dos benefícios dos restauros financiados pelos fundos públicos.*
- *Devem ser fortalecidas e tornadas mais eficazes, em todos os países, as necessárias medidas legislativas e administrativas.*
- *Devem ser disponibilizados apoios financeiros adequados, pelas autoridades locais, e, de igual forma, devem ser disponibilizados apoio financeiro e alívio fiscal aos proprietários particulares como ajuda nos custos do restauro, da adaptação e da manutenção dos edifícios e das áreas com interesse arquitectónico e histórico.*
- *O património cultural só conseguirá sobreviver se for apreciado pelo público e, em particular, pelas gerações mais novas. Os programas educacionais para todas as idades devem, portanto, prestar atenção redobrada a este assunto.*
- *Devem ser encorajadas as organizações independentes – internacionais, nacionais e locais – o que ajudará a potenciar o interesse público.*
- *Como os edifícios de hoje vão ser o património de amanhã, devem ser feitos todos os esforços para se garantir que a arquitectura actual seja de elevada qualidade.*

Tal como foi efectuado na cidade de Bolonha, também nós a uma escala menor, devemos realizar um estudo da morfologia urbana e da tipologia arquitectónica, percebendo a adequabilidade dos edifícios sob a intervenção. Utilizar os grandes edifícios para fins sociais. No que diz respeito à requalificação do espaço publico a Câmara Municipal tem efectuado o seu trabalho, no sentido de se tornar catalisador de intervenções privadas.

O Largo Infante D. Henrique, vulgo Largo do Chafariz dos Canos, tem ao longo dos anos sofrido múltiplas alterações e remodelações, a ultima das quais promovida pela CMTV estando inserida no programa Torres ao Centro iniciado em 2009, tendo as obras sido concluídas em 2012.



Fig 1 - Chafariz dos Canos, Autor, 2017

“ O Chafariz dos Canos é a mais monumental fonte gótica nacional que chegou até hoje. A primeira referência que se conhece data de 1331, pelo que a sua construção deve incluir-se ainda no reinado de D. Dinis, praticamente ao mesmo tempo que se realizava outra importante fonte gótica, a das Figueiras, em Santarém.

Praticamente dois séculos depois de concluído, o chafariz foi objecto de uma campanha arquitectónica que introduziu alguns elementos quinhentistas. Ela foi patrocinada pela infanta D. Maria, filha de D. Manuel I, em 1561, e deve ter sido motivada pela necessidade de reparações ao nível da cobertura. A estrutura inferior não parece ter sido alterada, mas ao nível do coroamento introduziram-se grossos merlões e pináculos de feição manuelina, assim como gárgulas com animais fantásticos. Mais que uma actualização estrutural ou estética, esta empreitada destinou-se a reforçar a monumentalidade da obra, que se viu beneficiada em altura e impacto visual. Em 1613, refere-se que o chafariz apresentava sinais de degradação. No entanto, a documentação só menciona uma empreitada reparadora em 1831, por iniciativa do corregedor Pedro Quintela Emauz, que comemorou a sua acção com duas lápides em latim. No século XX, a DGEMN procedeu a obras de restauro em 1958 e 1966 e, em 2000, escavações arqueológicas revelaram parte da muralha medieval da cidade (Porta da Corredoura), que passava junto à fonte, protegendo-a.” (IGESPAR, 2012, patrimoniocultural.gov.pt)



Fig 4: Chafariz dos Canos, 1930, a/d



Fig 2 - Chafariz dos Canos, Fig 3 - Chafariz dos Canos, 1963, a/d 1954, a/d



Outro caso promovido pela CMTV é o da Porta 5, um espaço junto aos Paços do Concelho (antiga Camara Municipal). Foi então reabilitado o antigo edifício onde esteve instalada a PSP, no qual agora funciona o serviço educativo da Galeria Municipal, em que o primeiro piso é uma sala polivalente, e no segundo piso encontra-se espaço de ateliê, onde têm lugar todas as atividades regulares daquele serviço, Oficinas, Workshops, Cursos, etc.



Fig 7 Porta 5 - Vista S-N, Autor, 2017



Fig 6 -Porta 5 -Vista P. Entrada, Autor, 2017



Fig 5 - Porta 5 - Vista N-S, Autor, 2017

### 2.1.1 CIDADE TORRES VEDRAS

É importante perceber a fundação desta cidade e observar o que eram os seus limites geográficos territoriais para entender e enquadrar a forma de intervir no “centro histórico de Torres Vedras” (ver anexos, mapas da cidade).

A fundação da vila de Torres Vedras remonta a sec XIII, Foral este concedido por D. Afonso III a 15 de Agosto de 1250 e mais tarde referenciado por D. Manuel I (1495 -1521) que levava a cabo a reforma dos Forais. Contudo é de salientar que a Vila já possuía uma organização municipal, pelo menos à data do reinado de D. Sancho (1185-1211)

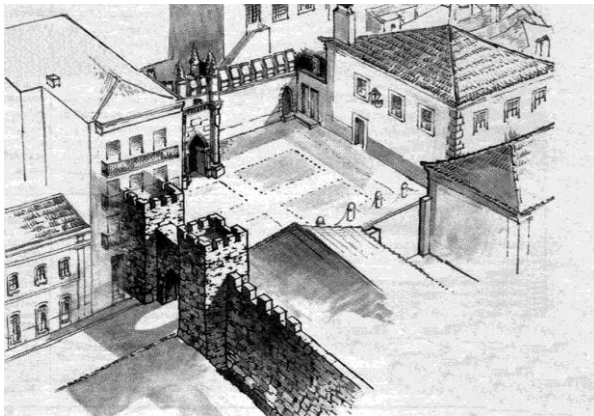


Fig 9 – Reconstituição virtual da Porta da Corredoura, segundo José Pedro Sobreiro.



Fig 8 - Fundação da porta da Corredoura, 2009

Segundo a reconstituição do perímetro das muralhas da vila realizada no sec XX por Manuel Clemente (ver Fig 11), existiam quatro portas na cidade, A “Porta de Santana” a sul da vila, a “Porta da Várzea” também a sul da vila, a “Porta dos Moinhos da Ponte Pedrinha”, a Norte e por fim a nascente a “Porta da Corredoura” (reconstituição realizada por Sobreiro, Pedro), situando-se esta junto de um monumento classificado, e património nacional, o Chafariz dos Canos cuja a referência remonta ao sec XIV.

Na sequência de obras junto do que se julgava ser a Porta da Corredoura (Ver Fig 8) surgiu a necessidade de realizar um estudo arqueológico para o provar. Foi então que se realizou esse estudo devidamente documentado por Isabel Luna e Guilherme Cardoso, “Porta da Corredoura, Resultados dos Trabalhos Arqueológicos” (2009) que documenta todo o processo desde do licenciamento dos edifícios, demolição do existente e construção do actual.

Estando provado e documentado a existência da porta medieval da cidade, faz todo o sentido, a meu ver, que o processo de reabilitação do que chamamos centro histórico, seja iniciado junto dessas portas.



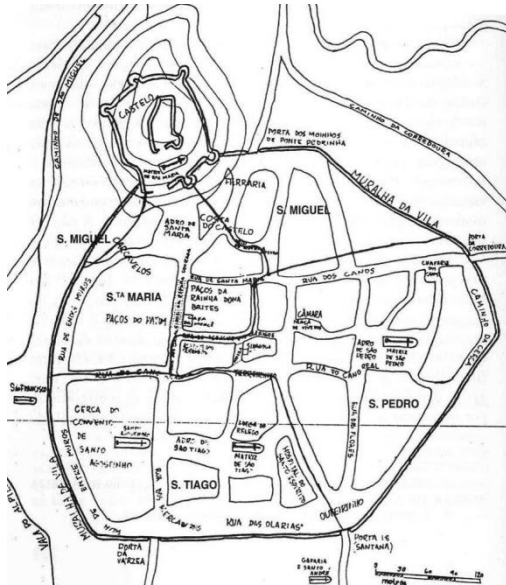


Fig 10 – Reconstituição das muralhas segundo Manuel Clemente sob mapa da cidade do Sec. XIV



Fig 11 – Crop de Mapa da Cidade em 1809

A construção das muralhas ter-se-á iniciado na transição para a centúria de quatrocentos. O troço que corria junto do chafariz já estaria construído em 1442 e subsistia ainda em 1712. Com o passar do tempo, os muros foram-se degradando e ruindo. O Terramoto de 1755 terá destruído o que restava das muralhas da Vila pois, em 1758 já não existiam vestígios visíveis, quer dos muros, quer das respectivas portas. No entanto, no ano de 1859 foram encontrados vestígios da Porta da Corredoura, a nascente do Chafariz dos Canos, que incluíam elementos do seu arco e do trancadouro. (Luna, [historiasdetorresvedras.wordpress.com](http://historiasdetorresvedras.wordpress.com), 2012)

### 2.1.2 Génese do edifício

Após alguma pesquisas sob o que teria sido o edifício e a que data teria sido erigido, parece ter-se chegado a um impasse com tão poucas informações, segundo Teresa Salgueiro, e na sua dissertação em Geografia II, *A Villa na Região*. O edifício teria sido uma estalagem em que o Rés do Chão seria as cavalariças e o primeiro piso Quartos para os que vinham à Vila em negócios. O que faria sentido dado a proximidade do que fora o mercado semanal, bem com todas as outras actividades com a de Albardeiro, Ferreiro, Corroeiro, Drogaria (que funcionou até século XX), Barbeiro neste largo que remonta ao século XIV.



Fig 12 - Casa Solarenga, OA, 1955



Fig 13 Casa Solarenga, Autor, 2017

O facto de Torres existir uma rua chamada Corredoura, o facto da Corredoura na maior parte das Cidades portuguesas, se designar a artéria que o gado segue a caminho das feiras, o facto da nossa rua predominarem nosteros decadentes ( Corroeiros, Albardeiros, Tanoeiros) o, aparecer um comércio nisto que se dirige a uma população de poucos recursos, levou-me a pôr a hipótese duma localização antiga da feira ou mercado mensal, aqui perto. Tanto mais que existe um terreno vago logo a sul e, segundo informações dum corroeiro já idoso, a casa setecentista que domina a rua, foi outrora hospedaria e, tinha junto um pátio onde pernoitavam as mulas e cavalgadura. E era frequente existir junto da porta das povoações, neste caso seria a porta da corredoura, uma estalagem com sitio pasa deixar os animais enquanto o dono fazia as compras. (Salgueiro, 1970, p.164)

Este texto transcrito da dissertação de Teresa Salgueiro, não é prova definitiva do que se passava neste largo, mas até existirem conjecturas contrárias ao estudo realizado por esta autora em 1970, tudo leva a crer na sua veracidade bem como as provas fotográficas do início do Sec XX (ver fig.14)



Fig 14 - Início do Sec XX ,in : [ulr: patrimonioidetorresvedras.blogspot.pt](http://ulr.patrimonioidetorresvedras.blogspot.pt)

Segundo Luna Cardoso no seu relatório dos trabalhos arqueológicos da Porta da Corredoura o edifício denominado Casa Solarenga, tinha a descrição na conservatória em 1930 em nome de Manuel Rosa da Silva, contudo existe em 1874 uma descrição do que terá sido nessa época o complexo do edifício e seus anexos e com os trabalhos arqueológicos viria-se a descobrir um vasto leque de peças de cerâmica que estão datadas entre século XVII e XX que comprovam a respectiva datação.

A casa solarenga acima mencionada continua a existir actualmente, defronte do chafariz, encontrando-se na posse de Manuel Rosa da Silva. Ainda em 1930 a descrição predial mencionava, nas suas confrontações, “*este prédio [...] parte do norte com várzea de Manuel Francisco Marques, do nascente com o cano real de esgoto que separa este prédio da adega dos herdeiros de José Filipe Duarte Capote*”, referindo-se ao cano das águas do chafariz.

A 22 de Dezembro de 1874, a casa era descrita da seguinte forma: “*Casas d’altos e baixos e quintais pegados e murados, situadas, n’esta vila na rua dos Canos, que partem de nascente com José Filipe Duarte Capote, norte com várzea de Francisco José de Bastos e Silva, poente com Joaquim Tavares de Medeiros e sul com a dita rua dos Canos*”. A implementação das operações urbanísticas que dariam origem à realização dos trabalhos arqueológicos no local, em 2000, viriam a ocupar os terrenos correspondentes aos seus antigos logradouros e construções anexas (quintal, cocheira, garagem, telheiro e pátio, ainda referidos na descrição de 1969). (Cardoso, Luna, 2009 pp.38)



Fig 15 -Casa Solarenga, a/d



### 2.1.3 Estratégia a adoptar

O que para nós é belo hoje e com valor patrimonial, amanhã poderá ser despojado de valor e sem qualquer beleza exterior no que a teoria histórica designa por revisionismo. A Habitação/Edifício por si só no nosso entender não deve ter valor patrimonial, mas sim o que esta alberga como história, ou memória de um lugar. E porquê? Por que é que veneramos edifícios como belos e intemporais. Será um fenómeno social? No meu ver contemplamos os que construíram determinado edifício e as memórias que este alberga.

...há duas coisas num edifício, o seu uso e a sua beleza. O seu uso pertence ao proprietário, a sua beleza a toda a gente; está, portanto, para além do seu direito de destruir. (Choay, Françoise 2011, pp. 147)

A habitação não é o edifício no seu aparato físico, mas sim as formas combinadas de práticas humanas e apetrechoamento material, conformado o modo como ocupamos um determinado espaço. Entenda-se então que um edifício que se encontre desocupado não mais se poderá chamar habitação, até que na realidade seja reocupado.

No seu aspecto aparentemente concreto, a noção de habitação não se deixa circunscrever tão facilmente: o lugar onde se vive é unicamente a casa? Não é também a Aldeia ou Bairro? (...) O único ponto em comum a todas as habitações é o de constituírem um refúgio para o sono, o memento em que o homem, debruçado sobre si mesmo, encontra a sua mais profunda identidade, mas também onde está, em relação a outrem, largamente despersonalizado e indefeso. (Raizon, Jean-Pierre, vol 8- Região, p. 341)

O Edifício da “Corredoura” que outrora fora uma estalagem, foi também habitação, pois para todos os que o habitaram, por um dia, uma semana, ou um ano ela era morada de referência, uma habitação. Também no final do seu tempo áureos chegou mesmo a ser uma habitação, dita permanente, e que mais tarde fora descaracterizada da sua função primordial, tornando-se Loja/Oficina de mobiliário.

Dito isto, qual será a estratégia a seguir? Devemos pegar na memória do edifício e restaura-lo na integra e devolvendo aquilo que outrora fora? Ou devemos analisar os dias de hoje e transforma-lo em algo que venha a ter uma nova identidade e uma memória futura?

Também devemos perguntar se o valor do edifício teria valor acrescentado por estar ligado ao seu Autor ou aquele que lhe ordenara a construção? Sim, porque a sociedade assim o entende, e não no nosso entender, por ele mesmo ter o valor residual em si.

Quando falamos de edifícios, por exemplo do Sec XV, associamos estes edifícios a um reinado, a um rei a um fidalgo, pois fora ele que mandara construir. Talvez de cerca de um século a esta parte a atribuição da autoria dos edifícios passou a um autor específico. Terá a Arquitectura do XIV ou XV um valor superior a Arquitectura da actualidade? Para nós sem dúvida, devido a sua momentalidade “natural”.

Podemos então pegar num edifício cujo autor nos é desconhecido e desvirtuar-lhe todo o seu conceito e integridade?

...para os jovens e os ricos, para os educados e privilegiados, as coisas não podiam ter sido melhores. O mundo dos imóveis, das finanças e dos serviços cresceu, bem como a «massa cultural» dedicada à produção de imagens, de conhecimento e de formas estéticas e culturais. A base político-económica e, com ela, toda a cultura das cidades foram transformadas.( Harvey, 1993; p. 299 )

Eis os riscos e perigos que há que evitar, e quando assim não possa suceder, a pelo menos minimizar e refrear com escrúpulo mínimo. Porque não é apenas a autenticidade do edifício que está em causa, mas a integridade daquilo que são os “ingredientes” indissociáveis desse conjunto complexo e maior chamado: Cidade

## 2.2 Apresentação de um conceito/projecto de reabilitação, enquanto solução ao problema apresentado.

### 2.2.1 Enquadramento

O edifício está inserido no PP do choupal que extrema com o perímetro do programa Torres ao Centro no quarteirão denominado Q16, estando o edifício classificado como de interesse municipal.

Na fig.16 a traço interrompido vermelho é o que é considerado actualmente o núcleo

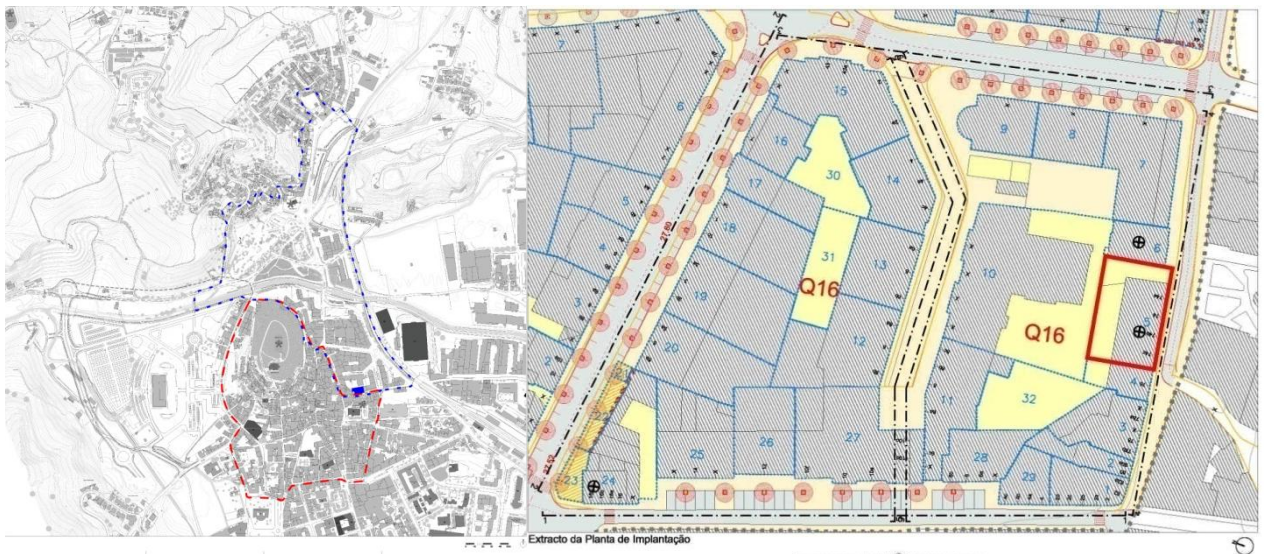


Fig 16 - Planta de Enquadramento, CMTV, 2003

Fig 17 - Crop da planta de Implantação, PP Coupal CMTV, 2003

histórico de torres vedras a traço interrompido azul é o plano de pormenor do Choupal. Na fig. 17 está assinalado a vermelho o edifício a entrevir.

O edifício demonstra sinais de degradação sendo a intervenção de carácter urgente, por forma a salvaguardar o máximo do seu valor arquitectónico, estético, humano e social.



Fig 18 – Verga da janela, Autor, 2017



Fig 19 - Fachada NW, Autor, 2017

### 2.2.2 Estratégia a Adotar

Após análise cuidada do edifício, e face às necessidades, optou-se por uma proposta que fosse ao encontro com as necessidades tanto do requerente como também da própria cidade.

A criação de sete unidades de alojamento e duas superfícies dedicadas ao comércio/serviços, vem ao encontro das necessidades da cidade, em face do que são as premissas de reocupação de deste centro histórico.

A localização do edifício junto de uma antiga porta da cidade foi preponderante para a escolha efectuada, assim esta poderá ser catalisadora de outras intervenções a realizar nas imediações, e assim criar uma *espiral inversa de repovoamento* para o centro histórico de Torres Vedras.

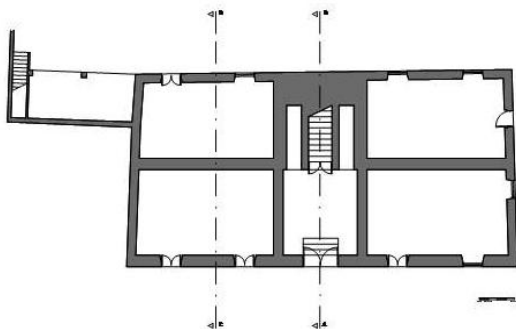


Fig 20 - Planta do R/C, Autor, 2017

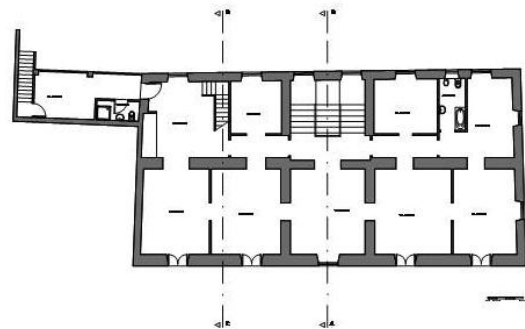


Fig 21 - Planta do 1º Piso, Autor, 2017

Para a elaboração do projecto de reabilitação, foi efectuado um levantamento do edifício existente, por forma a garantir o máximo de respeito pelas pré existências e pela respectiva autenticidade, para assim entender melhor o que são valores a preservar e que é desprovido de valor arquitectónico.

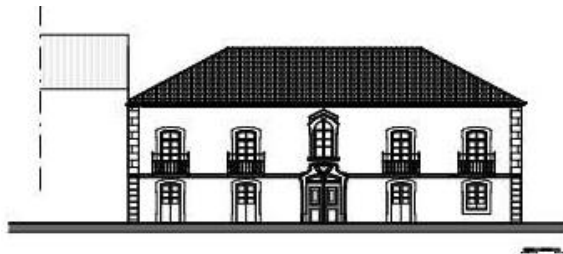


Fig 22 - Alçado Sul, Autor, 2017

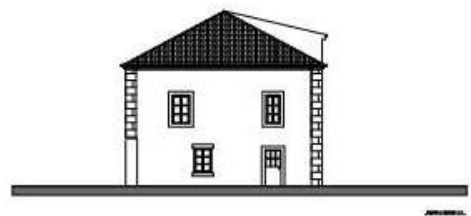


Fig 23 - Alçado Nascente, Autor, 2017

No levantamento acima descrito, como valores a preservar identificamos para além das fachadas sul e nascente e todas as suas cantarias, consideramos o Átrio de entrada do

edifício, a escada de acesso ao primeiro andar, os azulejos do átrio bem como os da cozinha existente, o que devem ser recolocados em local a definir em momento oportuno.

Nas Fachadas Sul e Nascente as cantarias devem ser restauradas e as serralharias das varandas do primeiro andar reparadas e pintadas com tinta anti-corrosão.

No átrio é imperativo o restauro do estuque e a preservação dos azulejos que cintam o mesmo em forma de roda-pé, assim como a recuperação integral da porta que dá acesso a escadaria para o primeiro andar.



Fig 24 - Porta de acesso a Escadaria, Autor, 2017



Fig 25 -Corrimão do vão de escada, Autor, 2017



Fig 26 - Azulejos da cozinha existente, Autor, 2017

### 2.2.3 Estratégia de Reabilitação

Após análise cuidada do edifício, verificamos a existência de três linhas estruturantes na nossa intervenção, sendo estas as paredes portantes do edifício. Estas paredes dividem o espaço do edifício em seis células por piso.

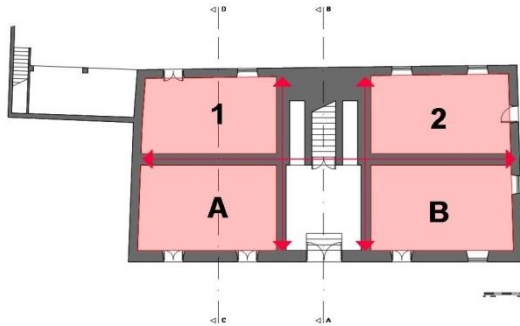


Fig 28 - Planta do R/C- Linhas Estruturantes, Autor, 2017

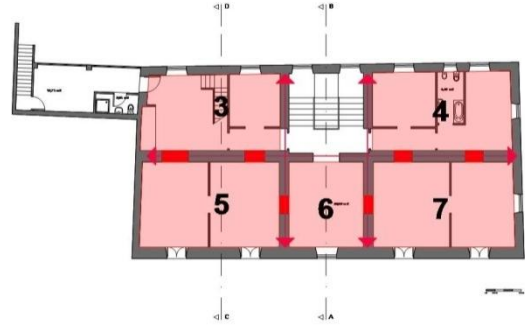


Fig 27 -Planta do 1º Piso Linhas Estruturantes , Autor, 2017

No rés do chão, apenas iremos intervir profundamente em quatro delas sendo as outras duas referentes ao Átrio de Entrada e Escadaria que devem sofrer restauro. No 1º Piso, iremos intervir em cinco células que irão criar cinco alojamentos em forma de Duplex que se estende para o sótão, que será conduzida pelas mesmas linhas de acção.

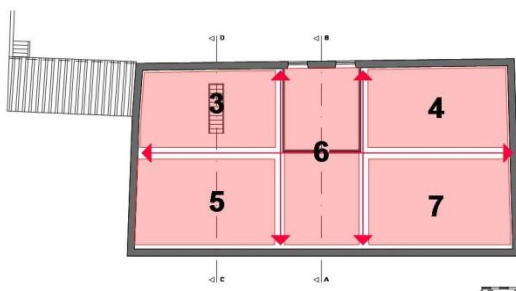


Fig 30 - - Planta do Sótão - Linhas Estruturantes, Autor, 2017

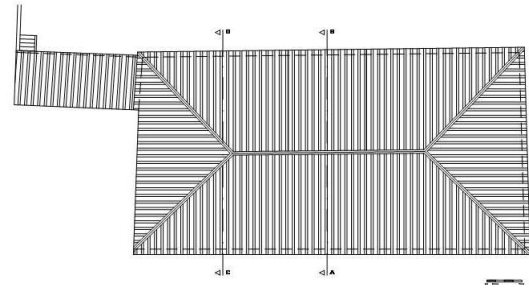


Fig 29 -- Planta do Cobertura, Estratégia, Autor, 2017

Assim os compartimentos A e B serão destinados a Comercio/Serviços, 1 e 2 serão alojamentos do tipo T0 e de 3 a 7 do tipo T2 (duplex)

Para a criação dos duplex, será necessária a criação de ventilação/Iluminação dos compartimentos habitáveis; para isso deve criar-se uma estratégia que dignifique o alçado Sul, não se devendo propor mansardas neste alçado,nem

qualquer outro tipo de solução que represente sobre ele uma alteração drástica da respectiva superfície.

Contudo nos restantes alçados a estratégia passará pela criação de mansardas reduzidas para a resolução do problema apresentado.

Propõe-se o rebaixamento da cobertura do 1º piso para rentabilizar o espaço no sótão para que seja viável a construção dos duplex, contudo deve este respeitar as vergas dos vãos existentes e não deve ser inferior a 2.60 m



## 2.2.4 Projecto Proposto

Na proposta que se apresenta, o edifício será composto por sete apartamentos (dois T0 e cinco T2) e duas superfícies dedicadas a Comercio/Serviços.

Dado a configuração do edifício não será possível o cumprimento da lei das acessibilidades (Decreto-Lei n.º 163/2006), no que diz respeito ao acesso as habitações, devido à premissa de salvaguardar os elementos de interesse como porta de acesso a escadaria e a própria escadaria. Assim sendo as instalações sanitárias também não cumpre o disposto no dito decreto lei

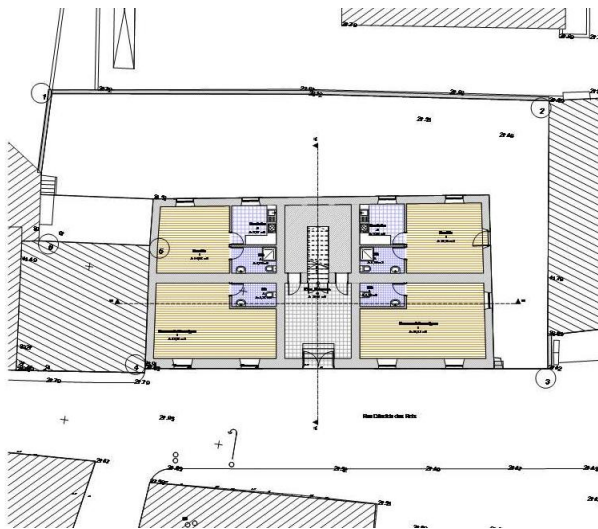


Fig 31 - Planta do R/C, Proposta, Autor, 2017

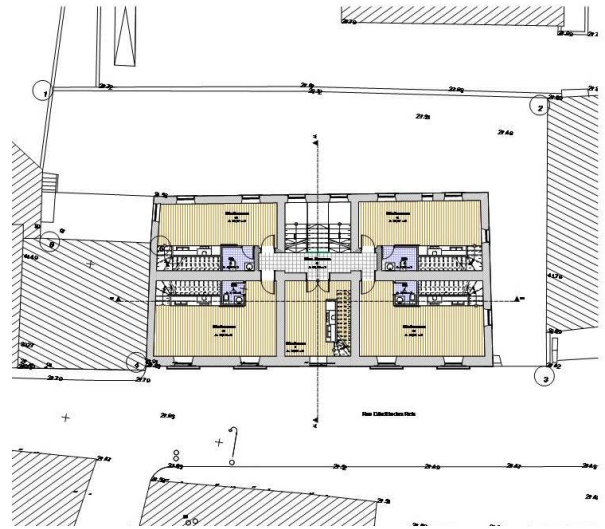


Fig 32 - Planta 1º Piso, Proposta, Autor, 2017



Fig 34 Planta do Sótão, Proposta, Autor, 2017

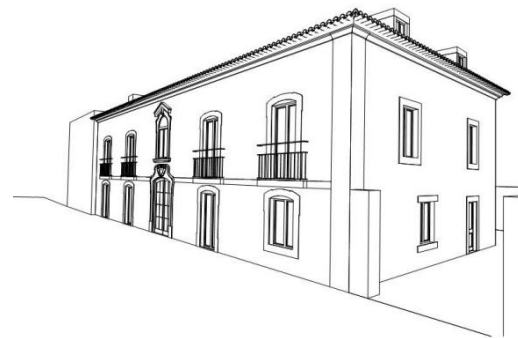


Fig 33 -Perspectiva Genérica, Autor, 2017



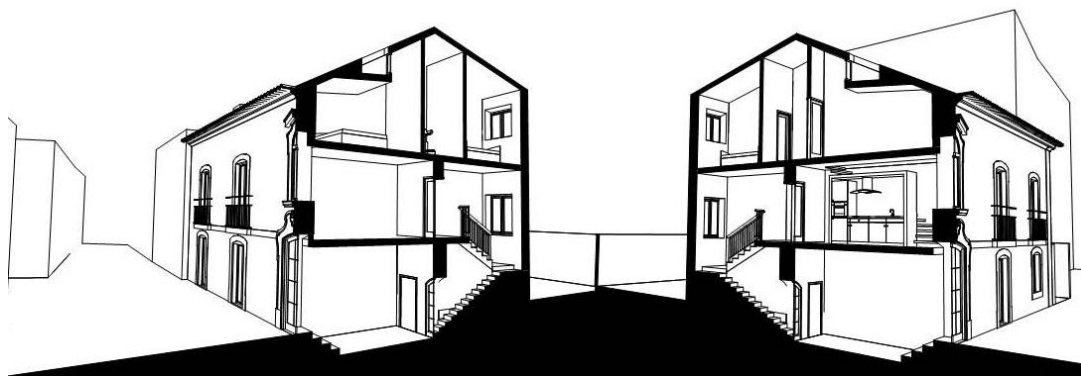


Fig 35 - Corte Perspéctico, Autor, 2017

Nos T0 são compostos por uma instalação sanitária, cozinha independente e um espaço de sala/quarto.

Os T2 serão desenvolvidos em dois pisos sendo a comunicação feita entre eles através de escadas, serão providos de duas Instalações sanitárias, excepto Apartamento 6 que apenas é provido de uma, um Modulo de Cozinha, Sala e dois Quartos



Fig 36 - Perspectiva Interior Apartamento 7 , Autor,2017



Fig 37- Perspectiva Interior Apartamento 6 , Autor,2017

## 2.2.5 Método Constructivo

Como solução construtiva, dado o elevado estado de deterioração do edifício, será em estrutura metálica “*Light Steel Framing*”, assim para os pavimentos que compõe os pisos, como paredes e coberturas.

Para as Lajes propõe-se a utilização deste tipo de estrutura, que assentará nas paredes portantes do edifício onde o soalho será colocado de acordo com os padrões de uma reabilitação.

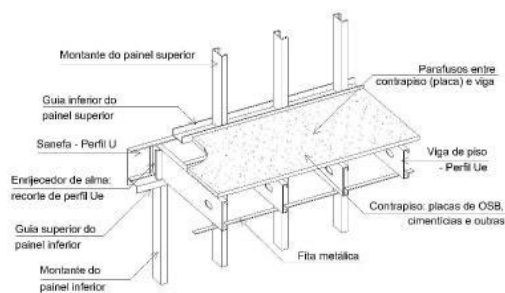


Fig 40 – Modelo constructivo,  
(In, url:<http://www.arquiteturaportuguesa.pt/lst/>)

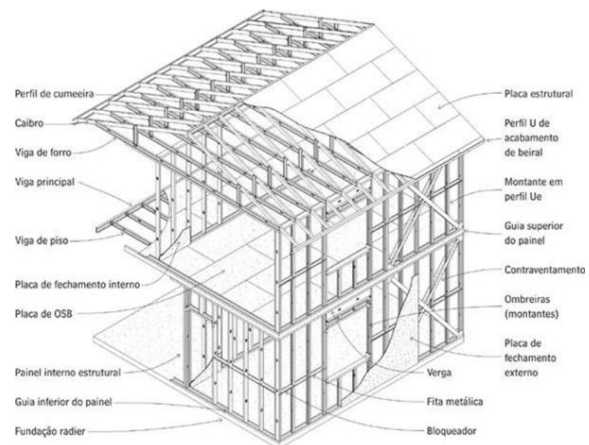


Fig 41 –Modelo Constructivo,  
(In, url:<http://www.arquiteturaportuguesa.pt/lst/>)



Fig 39 - -Parede em gesso Cartonado, In,  
url:<http://www.sulmodulos.com.br>

As Coberturas utilizar-se-á o mesmo sistema para a recriação das pendentes existentes como também na criação das mansardas e negativos para a ventilação/iluminação dos compartimentos.

As paredes interiores de divisória de fogos utilizar-se-á o sistema LSF com isolamento acústico revestido com dupla placa de gesso cartonado e resistente ao fogo. As paredes divisórias entre compartimentos do mesmo fogo serão executadas com o mesmo sistema, e com placa simples de gesso cartonado.



Fig 38 - Pormenor de e redes prediais, In,  
url:<http://www.sulmodulos.com.br>

Este sistema permite uma eficiencia energética e de recursos, obtendo-se com ela um elevado desempenho acustico e térmico, por permitir a introdução de produtos como a lã de rocha que detem uma grande densidade, aumentando a massa das divisórias sem aumentar o peso da estrutura.

### **2.3 Avaliação da intervenção inicialmente prevista sob o ponto de vista estético, humano e económico.**

No que diz respeito à intervenção que se propõe, o ponto de vista económico foi preponderante, na medida em que, pretende-se que a proposta seja encorajadora de outras mais, nesta *espiral de repovoamento*, e como grande parte dos edifícios inseridos neste percurso, pertencem a privados, esta componente é determinante. Assim a reabilitação efectuada recorrendo a tecnologias do século XXI deve ser encarada como factor de incentivo. Contudo estas tecnologias não devem ferir a estética do edifício, devendo respeitar a integridade deste tirando o máximo partido dele.

A opção de recriar alojamento de custos controlados nesta zona da cidade poderá ter um impacto financeiro indirecto benéfico, podendo assim os jovens adquirir ou arrendar habitação neste núcleo da cidade com uma qualidade habitacional a baixo custo económico. Isto deve estar aliado à criação de novos espaços de comércio/serviços neste mesmo núcleo.

### Capítulo 3

#### 3.1 Apresentação de algumas conclusões e recomendações não só sobre o projecto proposto, mas também sob os já realizados e os que se realizaram ao longo deste trabalho académico.

No que diz respeito a projectos já realizados neste núcleo da cidade, muito se tem a dizer, mas em primeiro lugar é de louvar a iniciativa promovida pela CMTV e com o seu Programa “*Torres ao Centro*” que começou por ser uma simples designação de um projecto de regeneração urbana, composto por vários projectos, em que alguns tiveram uma taxa de sucesso elevada, enquanto outros apenas são edifícios regenerados mas sem o uso que se destinavam.

Sendo que estes projectos, alguns eram de iniciativa privada enquanto outros foram de cariz publico, como o Largo de S.Pedro, Largo Wellington, Mercado Municipal, estes são exemplos a seguir no que diz respeito a iniciativa publica, já não se pode dizer o mesmo daquilo que seria o “*Espaço Transforma*”, *supra* descrito no Cap 1.6, este não passou da condição de regenerado, pois a sua ocupação não aconteceu continuando com sua condição anterior.

Como já foi dito anteriormente a *Espiral de Repovoamento* deve ser realizada de uma forma ordenada e pensada, e no nosso ver as reabilitações realizadas no programa promovido pelo município são demasiadamente distantes umas das outras para criar o impacto desejado, por isso devemos considerar este tipo de reabilitação ao nível do quarteirão e seus vizinhos, caminhando pelas ruas nesta “*Espiral Inversa*”.

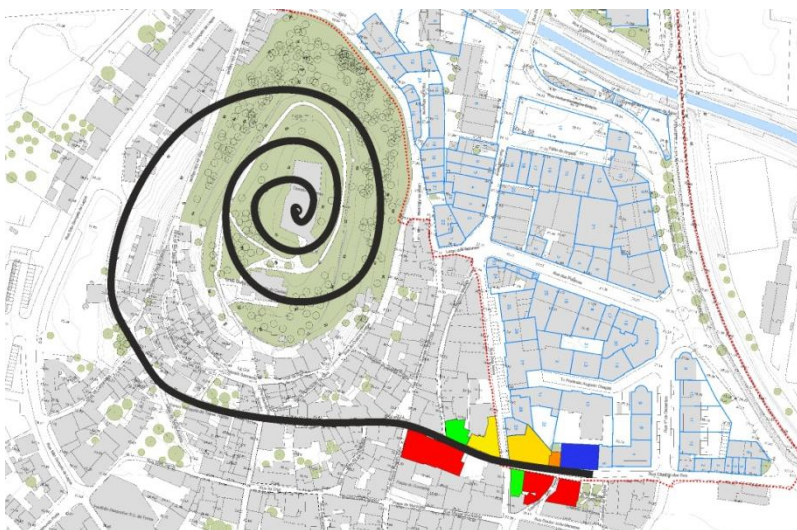


Fig 42 – Extrato da planta Existente.CMTV,2003-

*Espiral de repovoamento*, Autor, 2017

Na imagem acima podemos verificar a azul o que será a nossa intervenção, enquanto a vermelho seriam as intervenções de carácter urgente, a laranja e amarelo as de

caracter menos urgente e as verdes algumas intervenções já realizadas no âmbito da remodelação.

Assim se a estratégia passa-se por identificar o que se passa junto das antigas portas, poderíamos criar não uma *espiral de repovoamento* mas sim quatro, em que todas convergem para o mesmo ponto, criando assim quatro frentes de repovoamento.

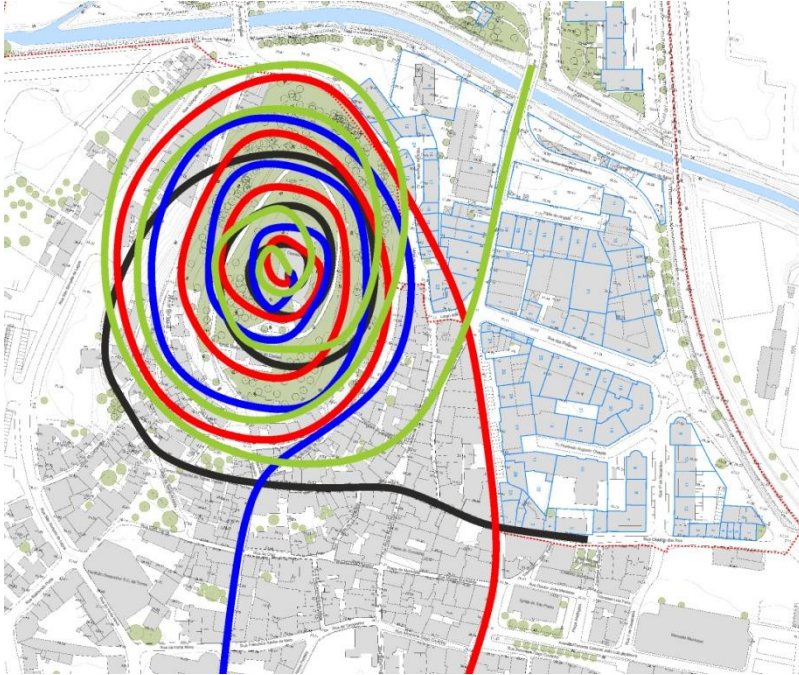


Fig 43 Extrato da planta Existente.CMTV,2003-

*Quatro Espirais de repovoamento,*  
Autor, 2017

Assim a preto encontramos a espiral da *Porta da Corredoura* a Vermelho a da *Porta de Santana* a Azul a da *Porta da Varzea* e a Verde a da *Porta de Ponte Pedrinha*.

No que diz respeito à nossa intervenção comporta-nos dizer que o sucesso da mesma está assente na criação de uma qualidade habitacional a baixo custo económico, em que o publico alvo sejam jovens que procurem habitar no centro da Cidade.

Concluindo no nosso entender pensar a arquitectura não é apenas pensar a sua forma fisica, é o respeito pela articulação entre as necessidades dos que lá iram habitar a sua integração arquitectónica na cidade, e muito mais importante a integração social que este poderá provocar.



## Bibliografia

Bartolo, A. (1999). *Diário de Uma Cidade*. Torres Vedras: CMTV.

Carena, C. (1984). Enciclopédia Einaudi, Memória - História. In: *Ruína/Restauro* (Vol. 1, pp. 107 -129). Imprensa Nacional Casa da Moeda.

Choay, F. (2011). *As Questões do Património: Antologia Para um Combate*.

Grafmeyer, Y. (1994). *Sociologia Urbana*. (F. L. Castro, Ed.) Paris: Nathan.

Harvey, D. (1992). *Condição Pós-Moderna*. (M. S. Sobral, Trad.) São Paulo: Loyola.

Heidegger, M. (1954). *Construir, habitar, pensar*. (M. S. Schuback, Trad.) Alemanha: G. Neske, Pfullingen.

IPHAN. (1975). Acesso em 10 de Maio de 2017, disponível em <http://portal.iphan.gov.br>

KNOOW.NET. (2015). Acesso em 21 de Julho de 2017, disponível em <http://knoow.net/ciencterravida/geografia/renovacao-urbana>

Kostof, S. (1999). *The City Assembled: The Elements of Urban Form Through History*. Thames and Hudson.

Luna, I., & Cardoso, G. (2009). *Porta da Corredoura*. Torres Vedras: CMTV.

Machado, F. L., & Costa, A. F. (1998). *Processos de uma modernidade inacabada*. Oeiras: Celta.

Miguel, C. M. (2010). *Torres ao Centro, Parcerias para Regeneração Urbana*. Torres Vedras: Digitorres, Imp.

OAPIX. (2011). Acesso em 10 de Maio de 2017, disponível em OAPIX: <http://www.oapix.org.pt/>

*patrimoniotorresvedras.blogspot*. (04 de 2011). Acesso em 12 de Junho de 2017, disponível em Patrimónios: <http://patrimoniotorresvedras.blogspot.pt>

Raison, J. P. (1986). Enciclopédia Einaudi, Região. In: *Habitação* (Vol. 8, pp. 341-375). Imprensa Nacional Casa da Moeda.

Roncayolo, M. (1986). Enciclopédia Einaudi, Região. In: *Cidade* (Vol. 8, pp. 396-487). Imprensa Nacional Casa da Moeda.

Salgueiro, T. (1970). *A Villa Na Região*. Torres Vedras: Dissertação em Geografia II.

Santos, A. S. (2003). *Leitura Social do Centro Histórico de Torres Vedras Vol I*. Torres Vedras.

Santos, A. S. (2003). *Leitura Social do Centro Histórico de Torres Vedras Vol II*. Torres Vedras.

Santos, A. S. (2003). *Leitura Social do Centro Histórico de Torres Vedras Vol III*. Torres Vedras.

Schumpeter, J. (2012). *Teoria do desenvolvimento económico: um estudo sobre lucro empresarial, capital, crédito, juro e ciclo da conjuntura*. (K. P. Ferreira, Trad.) Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian.

Simmel, G. (1995). *Aufsätze und Abhandlungen*. Frankfurt am Main: Suhrkamp .

sulmodulos. (s.d.). Acesso em 17 de Agosto de 2017, disponível em <http://www.sulmodulos.com.br>

Torres ao Centro. (2010). Acesso em 23 de Maio de 2017, disponível em Regeneração Urbana no Centro Histórico de Torres Vedras: <http://www.torresaocentro.com/>

Torres Vedras, Camara Municipal. (s.d.). Acesso em 12 de Junho de 2017, disponível em <http://www.cm-tvedras.pt/>

Travanca, C. (1996). *Torres Vedras Passado e Presente*. Torres Vedras: CMTV.

Vásquez, I. B. (2002). *A reabilitação do património edificado no contexto da regeneração urbana*. Porto.

Vieira, J. (2011). *Torres Vedras Antiga e Moderna* (edição original 1926 ed.). Torres Vedras: LIVRODODIA.



## **ANEXOS**

Limite de área de Intervenção (Torres ao Centro)



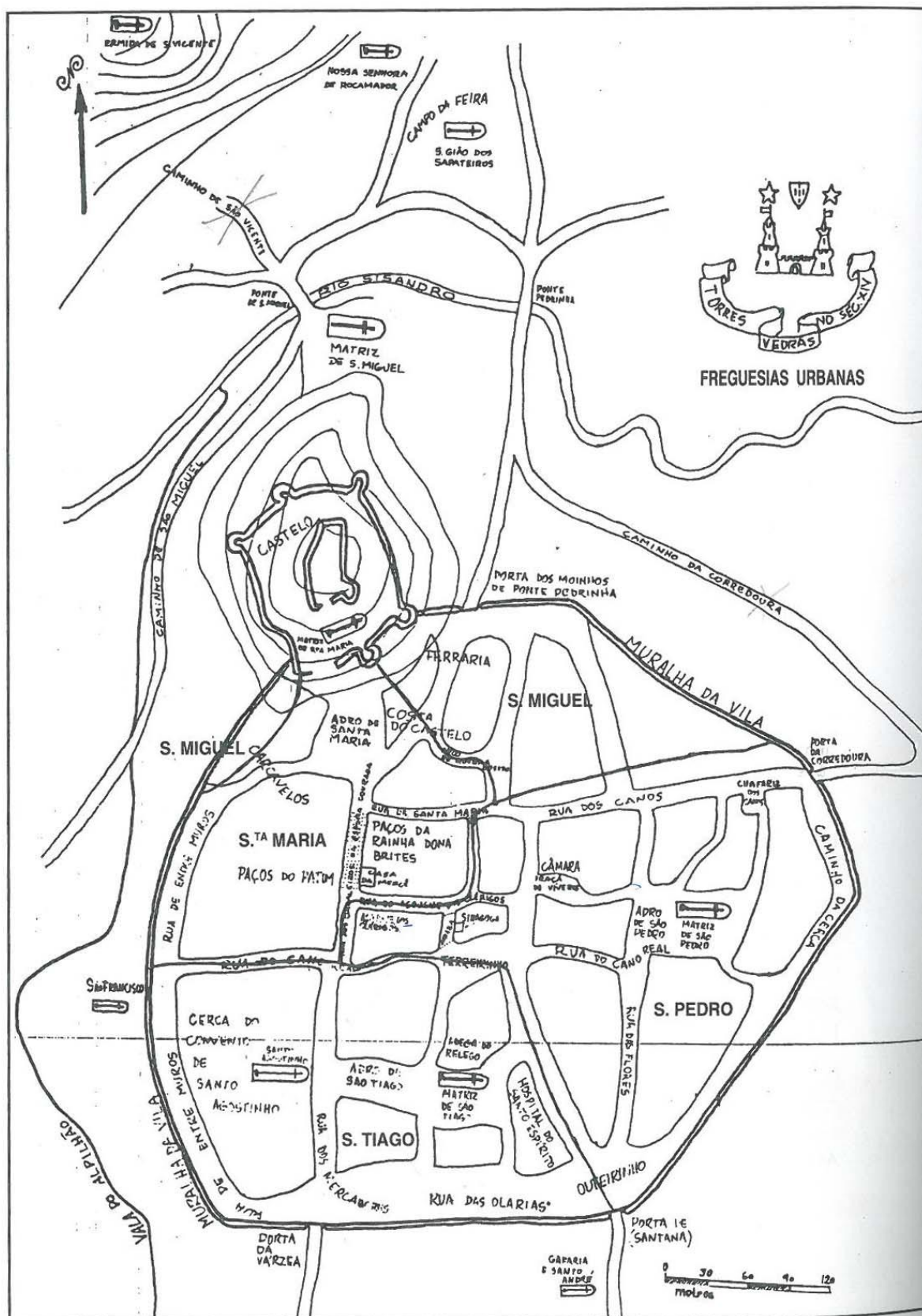
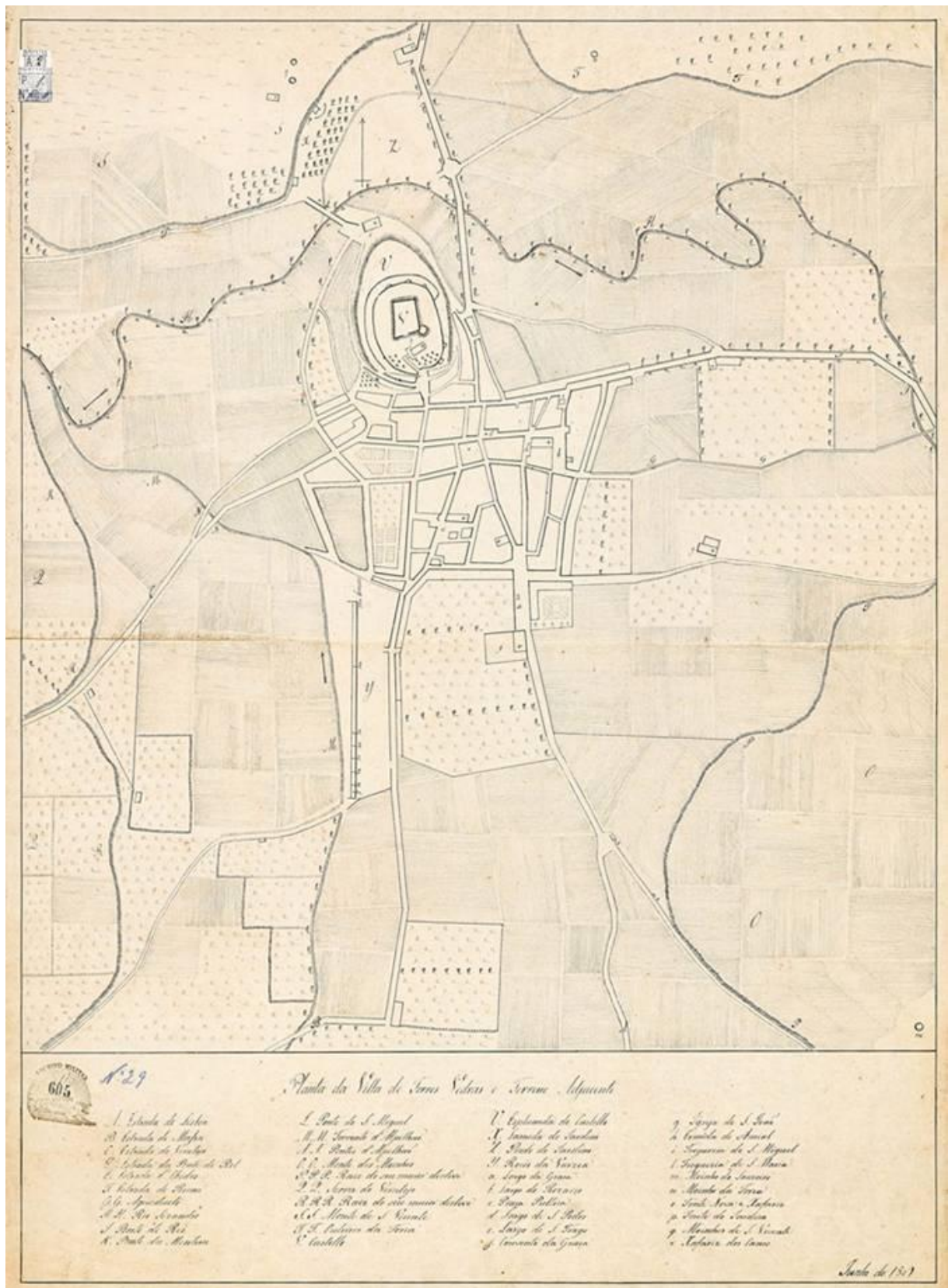


Figura 7 — Torres Vedras no séc. XIV



Planta da Cidade 1809

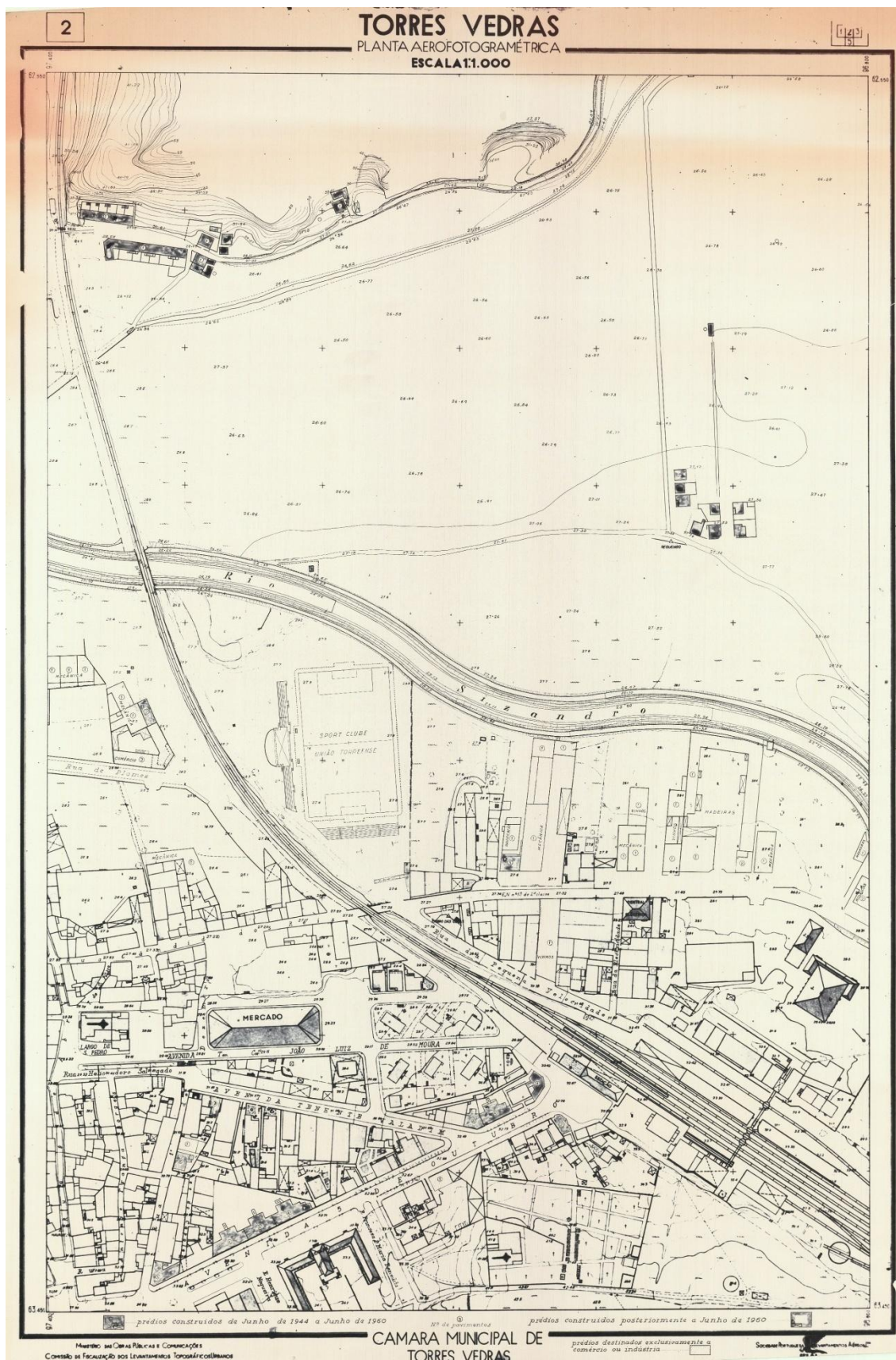


Mapa da Cidade 1960 – I



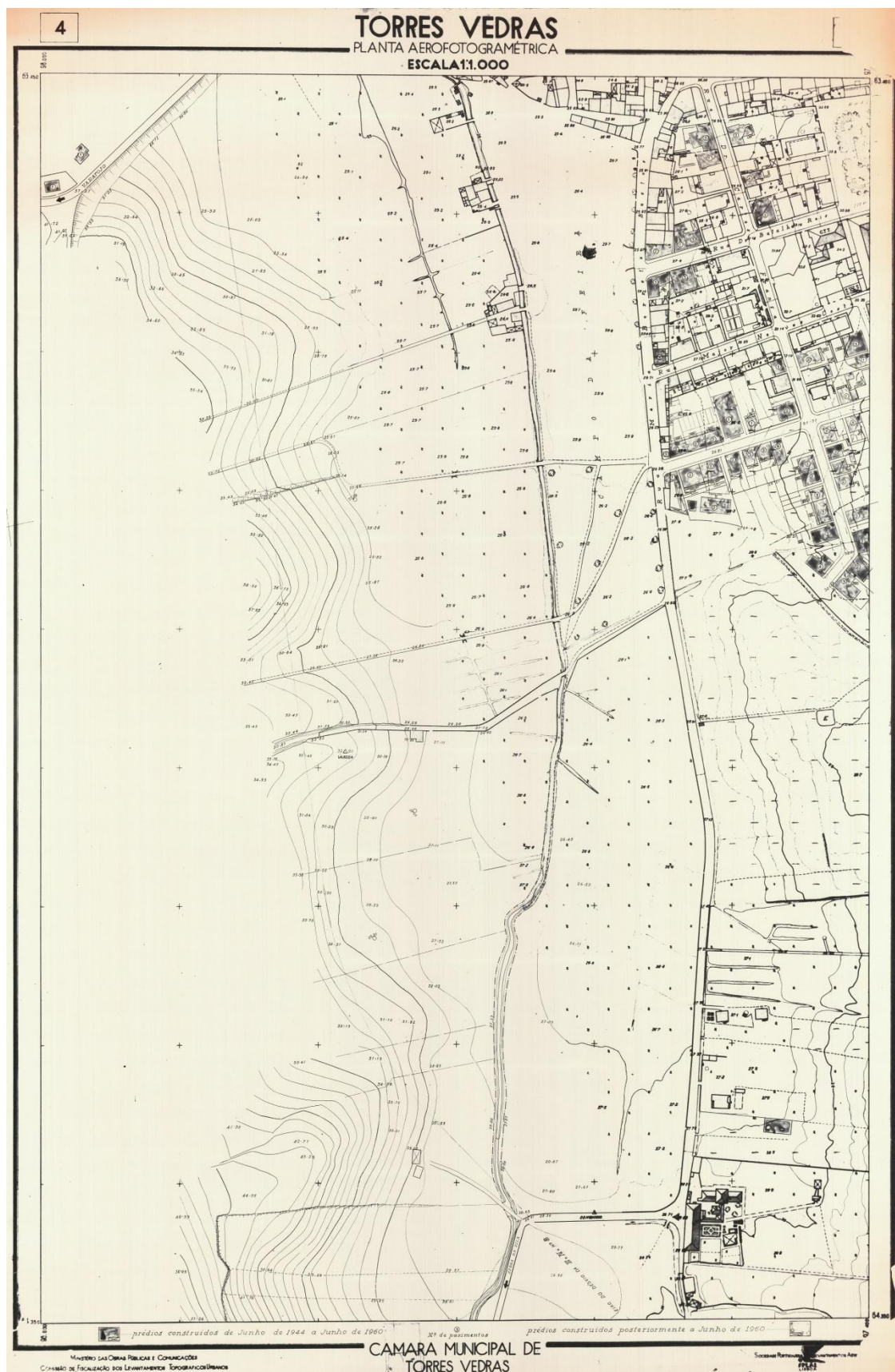


Planta da Cidade 1960 – II





Planta da Cidade 1960 – IV



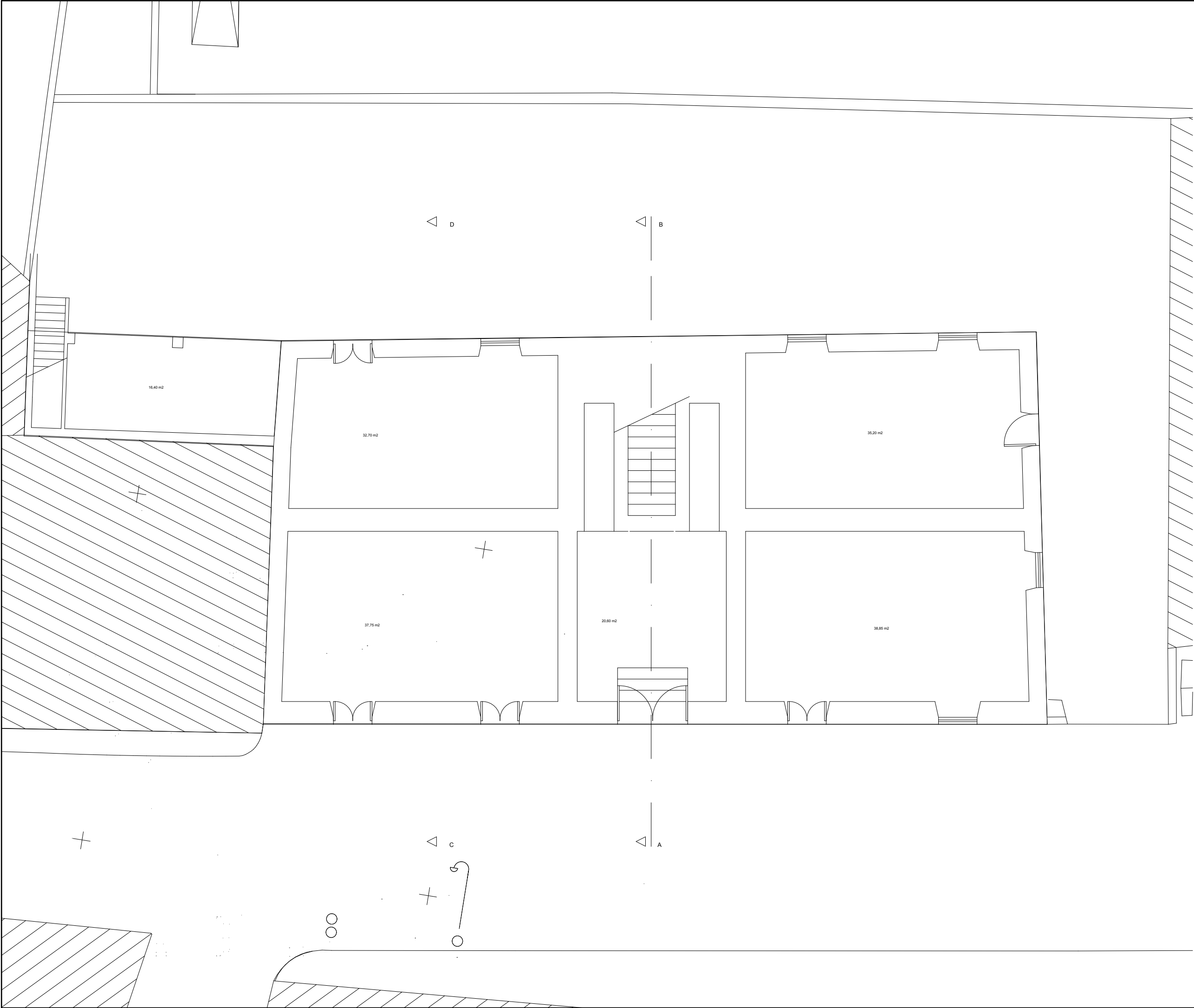


Planta da Cidade 1960 – V

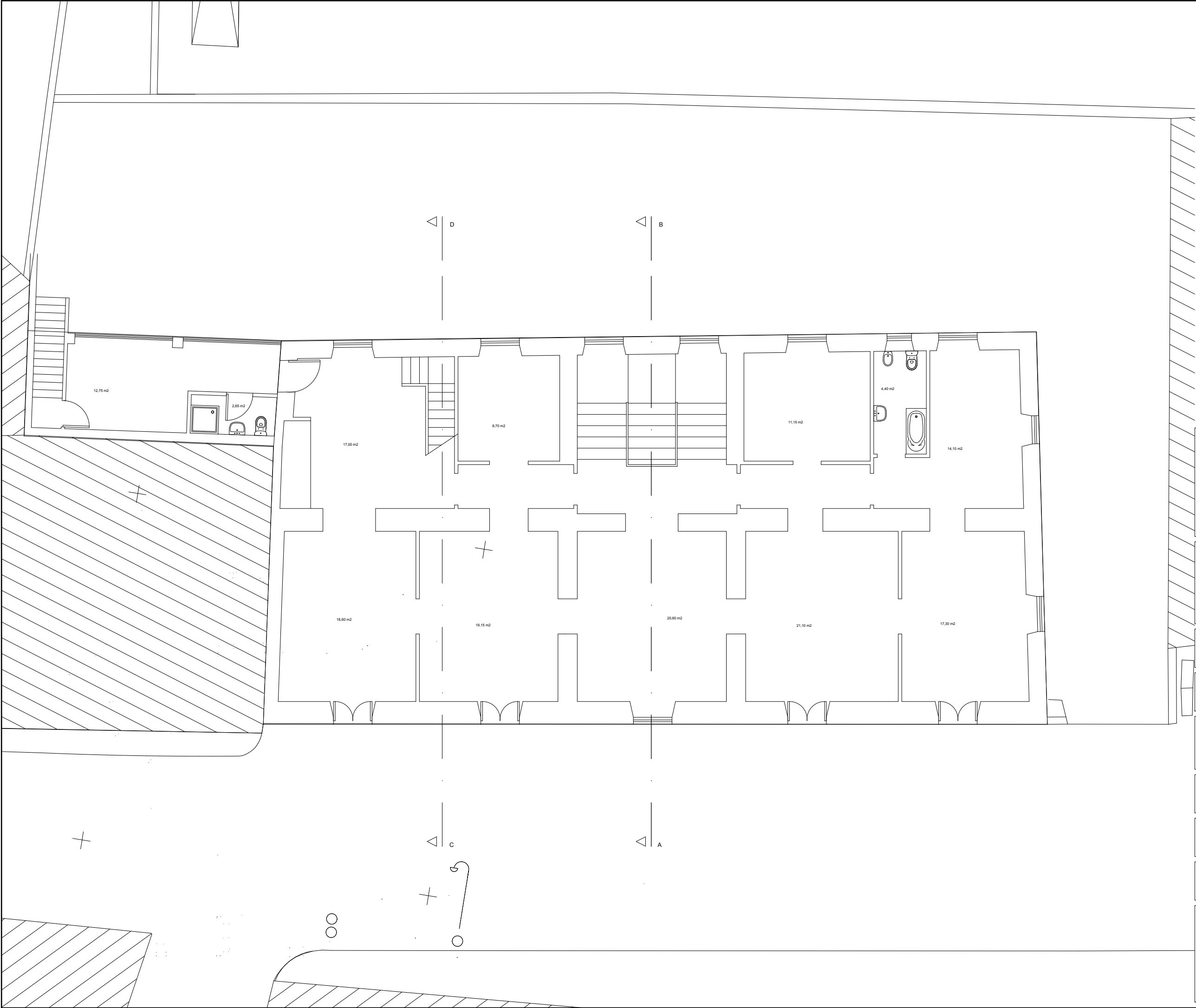








Requerente	ULHT- ECATI
	Lisboa
Projecto:	Reabilitação de Edifício
Local:	Rua Cândido dos Reis . Torres Vedras
Designação:	Panta do R/C (Existente)
O Técnico:	
Desenhou:	Pedro Doreis
Escala:	
Data:	Setembro de 2017
Processo:	Dissertação em Arq.º
Desenho n.	01.1



Requerente  
**ULHT- ECATI**  
  
Lisboa

Projecto:  
**Reabilitação de Edifício**  
Local:  
**Rua Cândido dos Reis . Torres Vedras**

Designação:  
**Planta do 1º Piso (Existente)**

O Técnico:

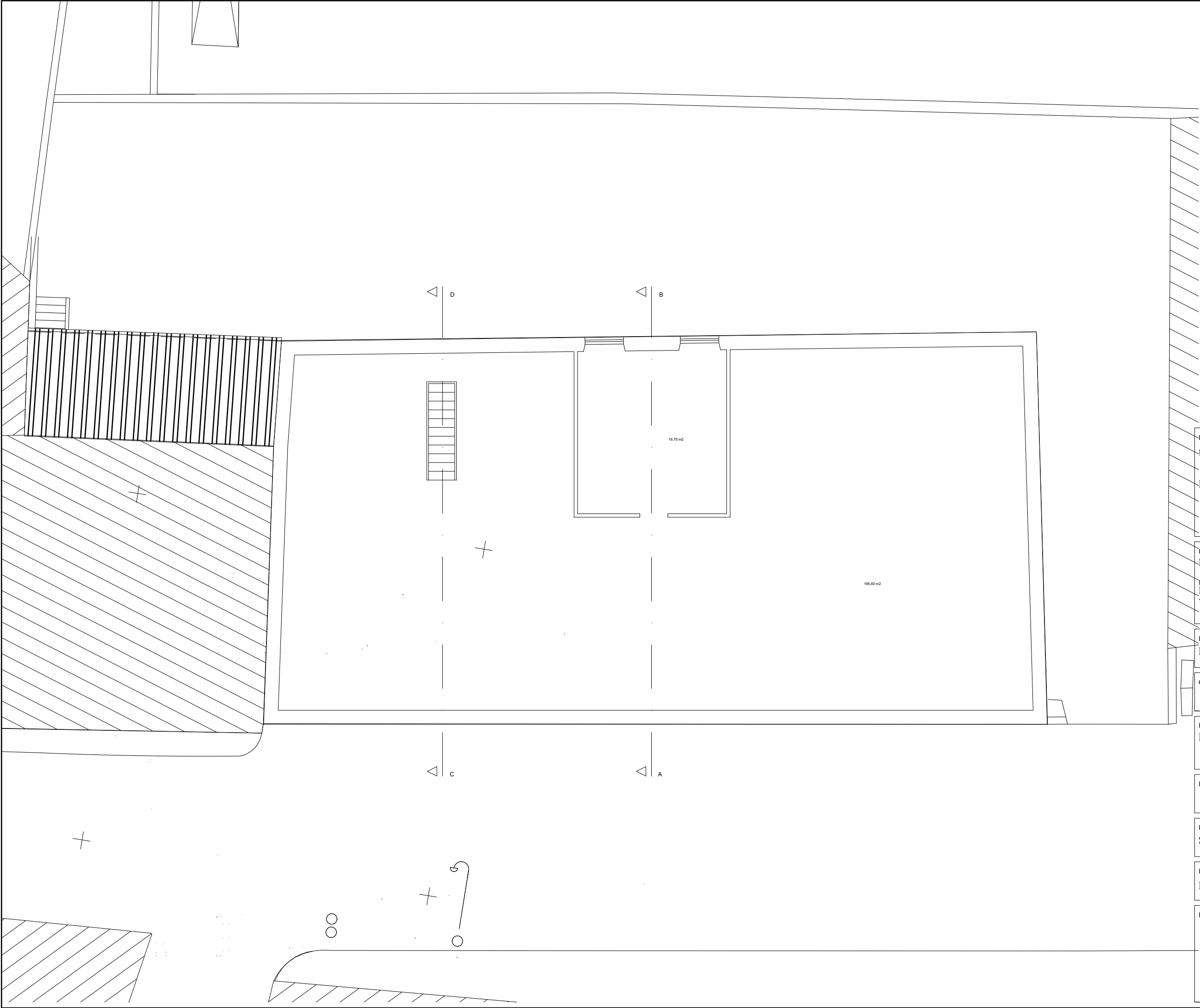
Desenhou:  
**Pedro Dóres**

Escala:

Data:  
**Setembro de 2017**

Processo:  
**Dissertação em Arq.º**

Desenho n.  
  
**01.2**



Requerente  
**ULHT- ECATI**  
  
Lisboa

Projecto:  
**Reabilitação de Edifício**  
Local:  
**Rua Cândido dos Reis . Torres  
Vedras**

Designação:  
**Planta do Sotão (Existente)**

O Técnico:

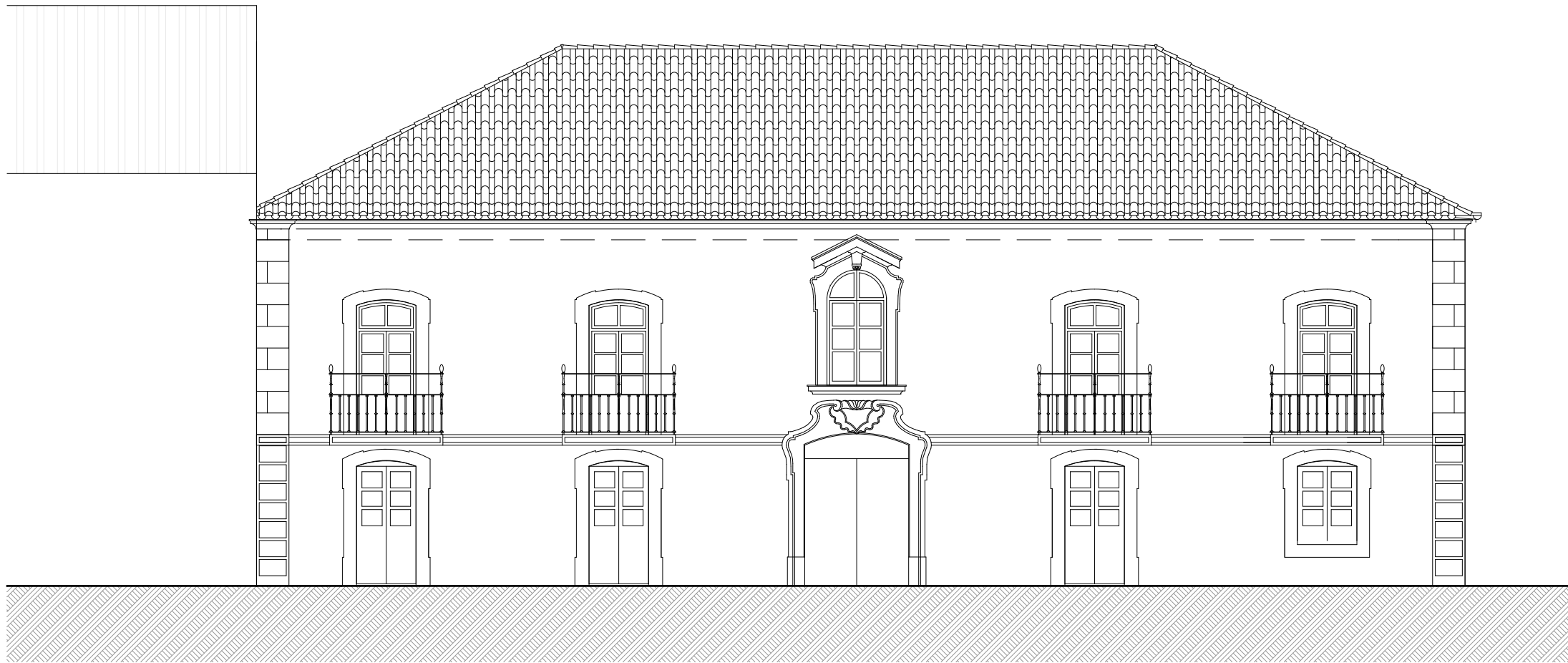
Desenhou:  
**Pedro Dorez**

Escala:

Data:  
**Setembro de 2017**

Processo:  
**Dissertação em Arq.º**

Desenho n.  
  
**01.3**



Requerente  
**ULHT- ECATI**

Lisboa

Projecto:  
**Reabilitação de Edifício**

Local:  
**Rua Cândido dos Reis . Torres Vedras**

Designação:  
**Alçados / Corte (Existente)**

O Técnico:

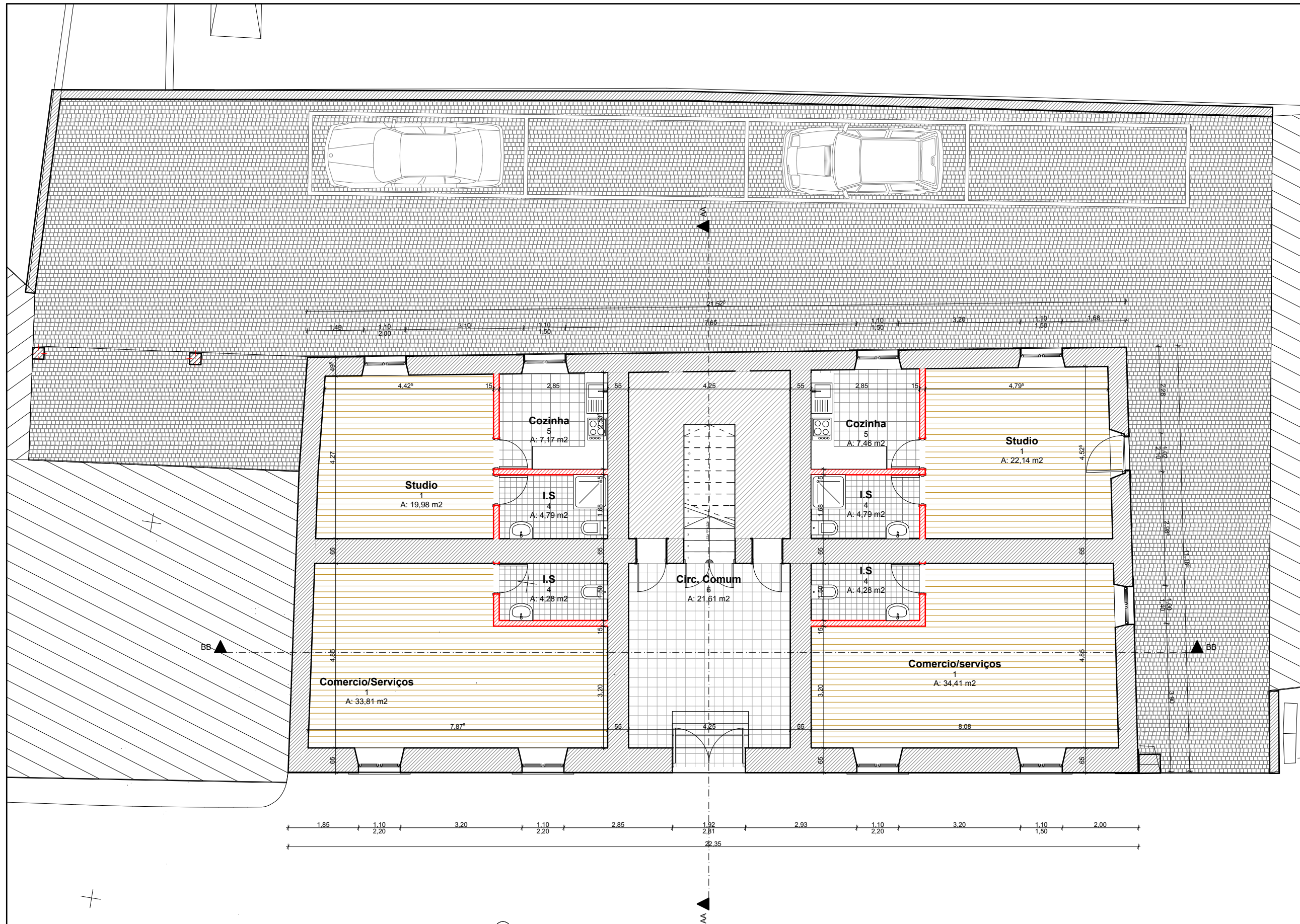
Desenhou:  
**Pedro Dóres**

Escala:

Data:  
**Setembro de 2017**

Processo:  
**Dissertação em Arq.º**

Desenho n.  
**01.4**



Requerente  
**ULHT- ECATI**  
  
Lisboa

Projecto:  
**Reabilitação de Edifício**  
  
Local:  
**Rua Cândido dos Reis . Torres Vedras**

Designação:  
**Planta R/C (Cortes Convencionais)**

O Técnico:

Desenhou:  
**Pedro Soares**

Escala:

Data:  
**Setembro de 2017**

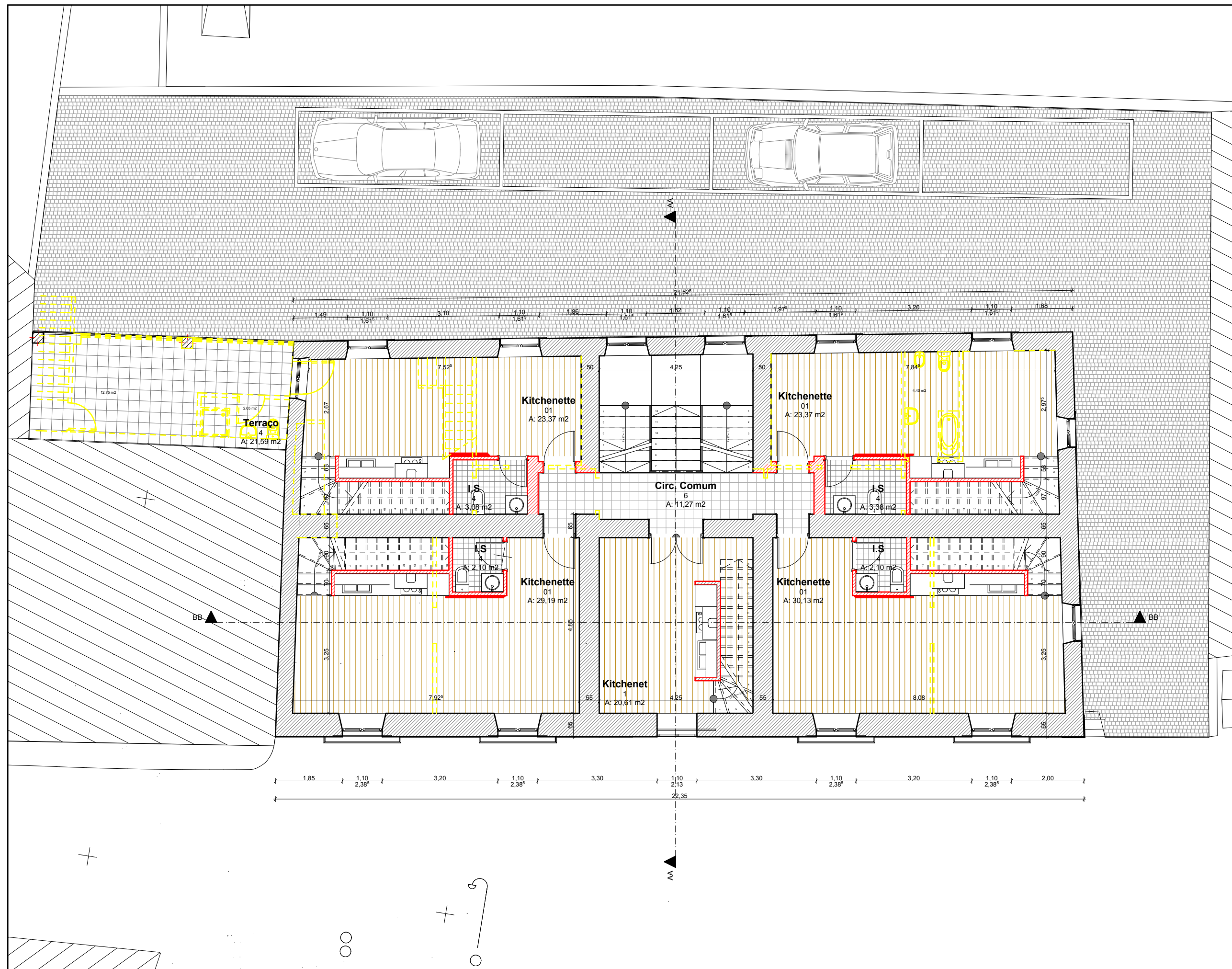
Processo:  
**Dissertação em Arq.º**

Desenho n.  
  
**02.1**

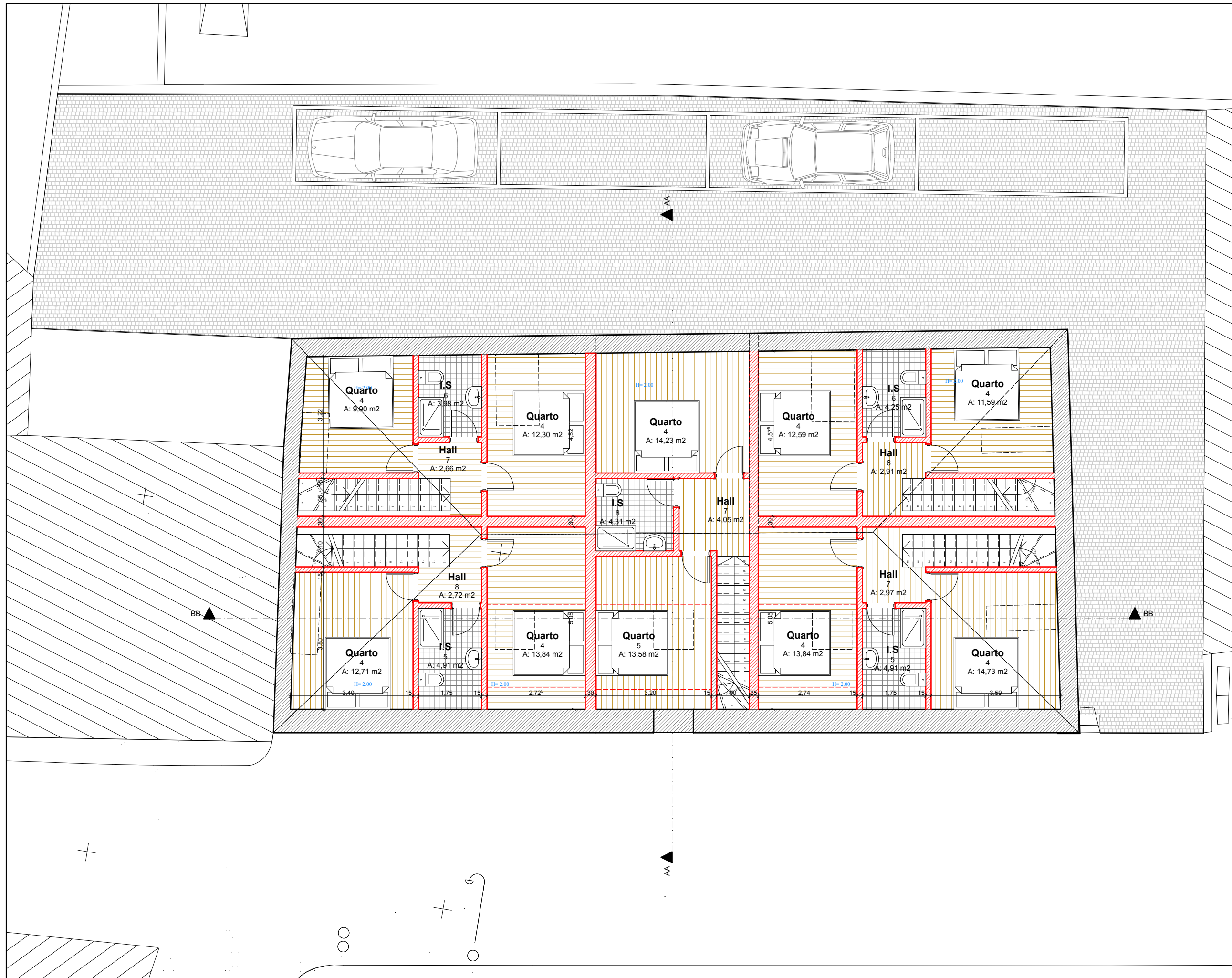
0.

R/C

1:100



Requerente	ULHT- ECATI
Lisboa	
Projecto:	Reabilitação de Edifício
Local:	Rua Cândido dos Reis . Torres Vedras
Designação:	planta 1º Piso (Cortes Convencionais)
O Técnico:	
Desenhou:	Pedro Soares
Escala:	
Data:	Setembro de 2017
Processo:	Dissertação em Arq.º
Desenho n.	02.2



Requerente  
ULHT- ECATI

Lisboa

Projecto:  
Reabilitação de Edifício

Local:  
Rua Cândido dos Reis . Torres  
Vedras

Designação:  
Planta do Sótão (Cortes  
Convencionais)

O Técnico:

Desenhou:  
Pedro Soares

Escala:

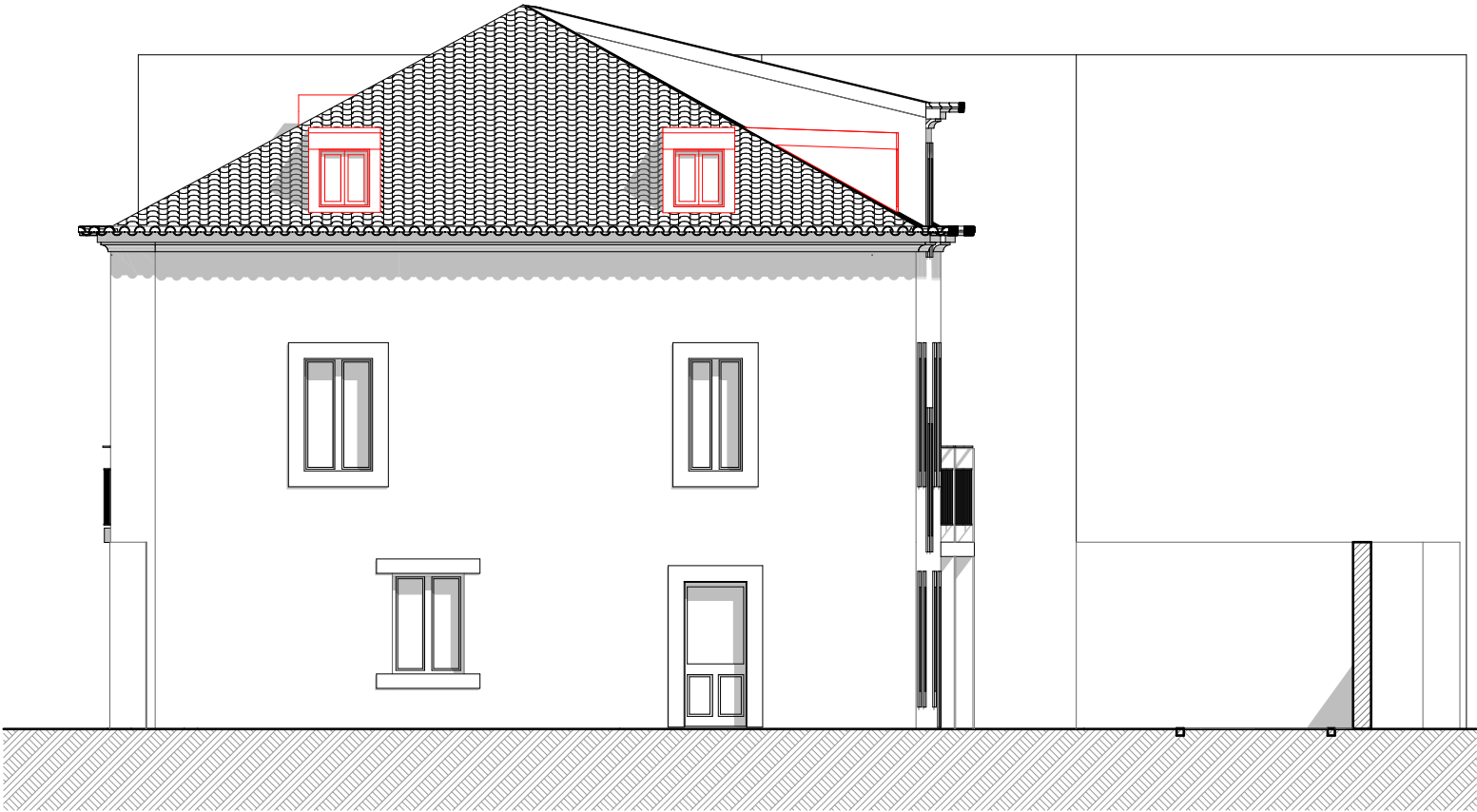
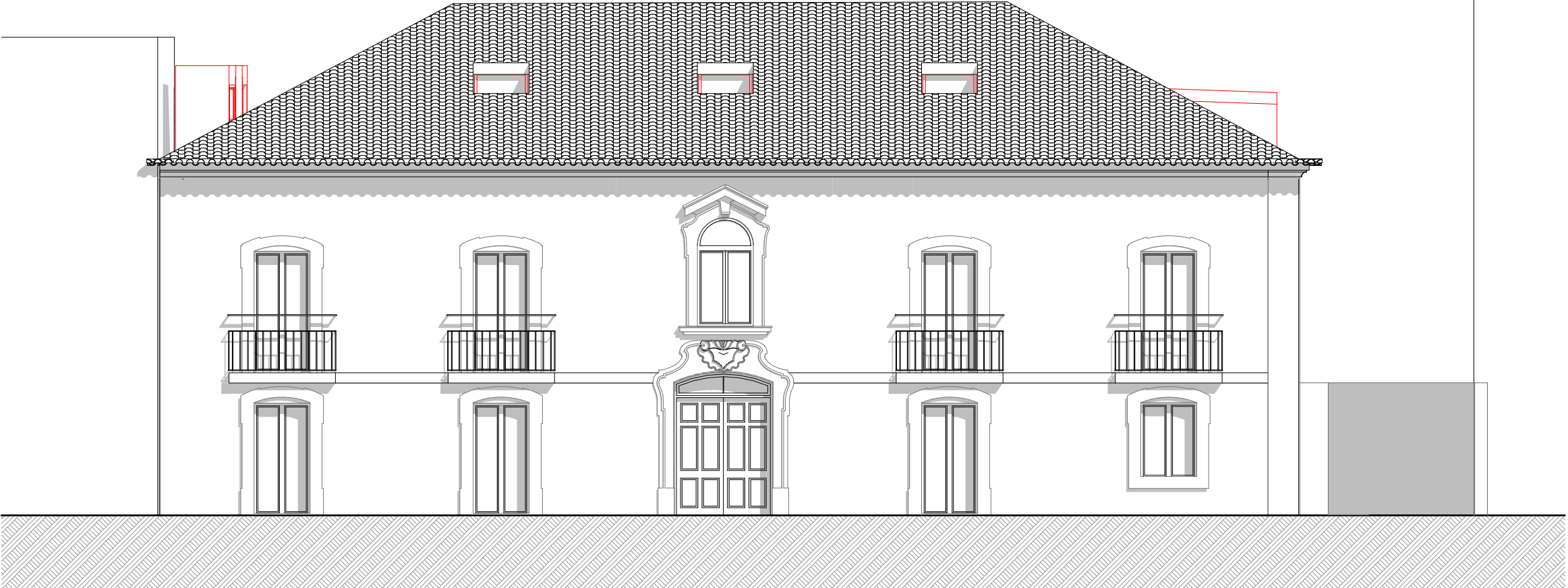
Data:  
Setembro de 2017

Processo:  
Dissertação em Arq.º

Desenho n.

02.3





Requerente  
ULHT- ECATI

Lisboa

Projecto:  
Reabilitação de Edifício

Local:  
Rua Cândido dos Reis . Torres  
Vedras

Designação:  
Alçados (Cortes Convencionais)

O Técnico:

Desenhou:  
Pedro Dóres

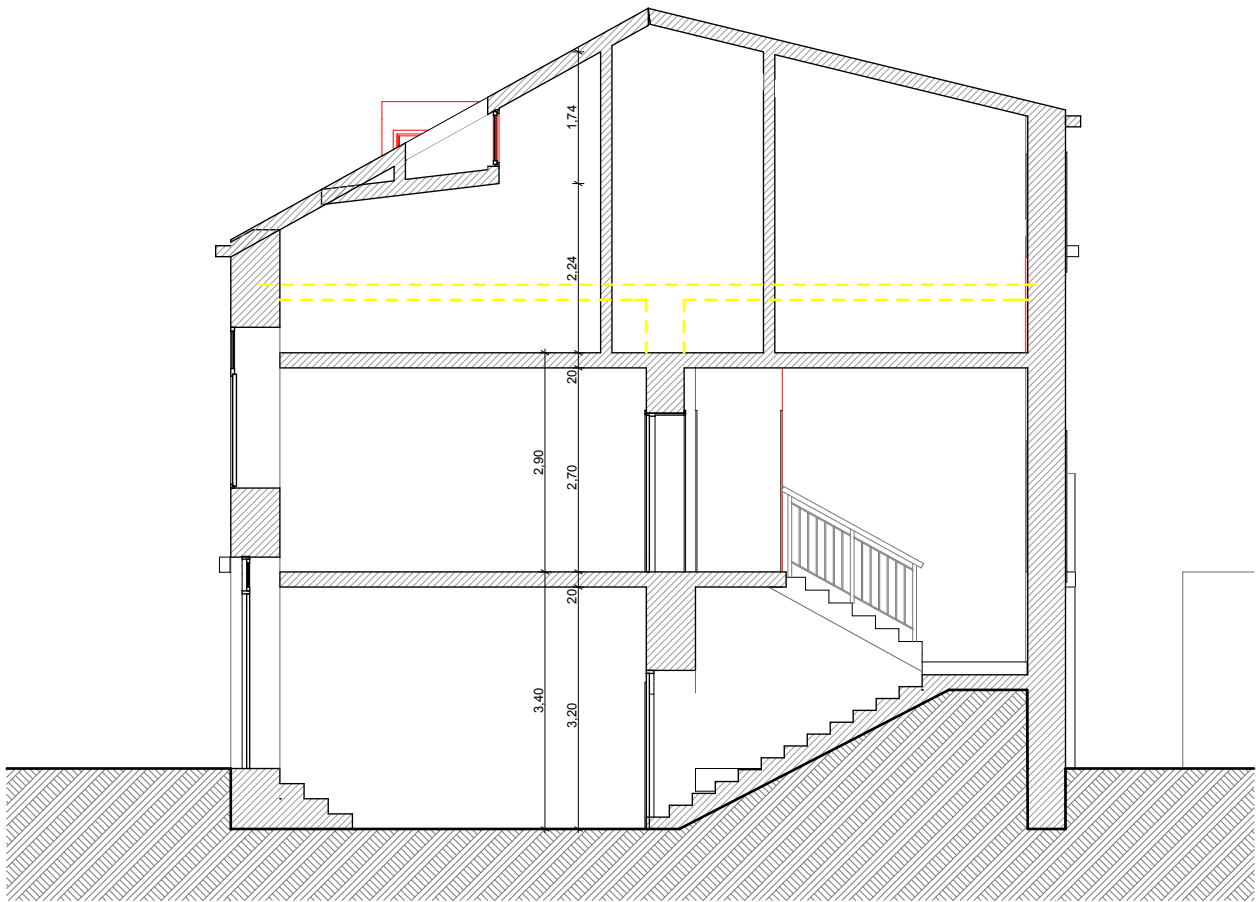
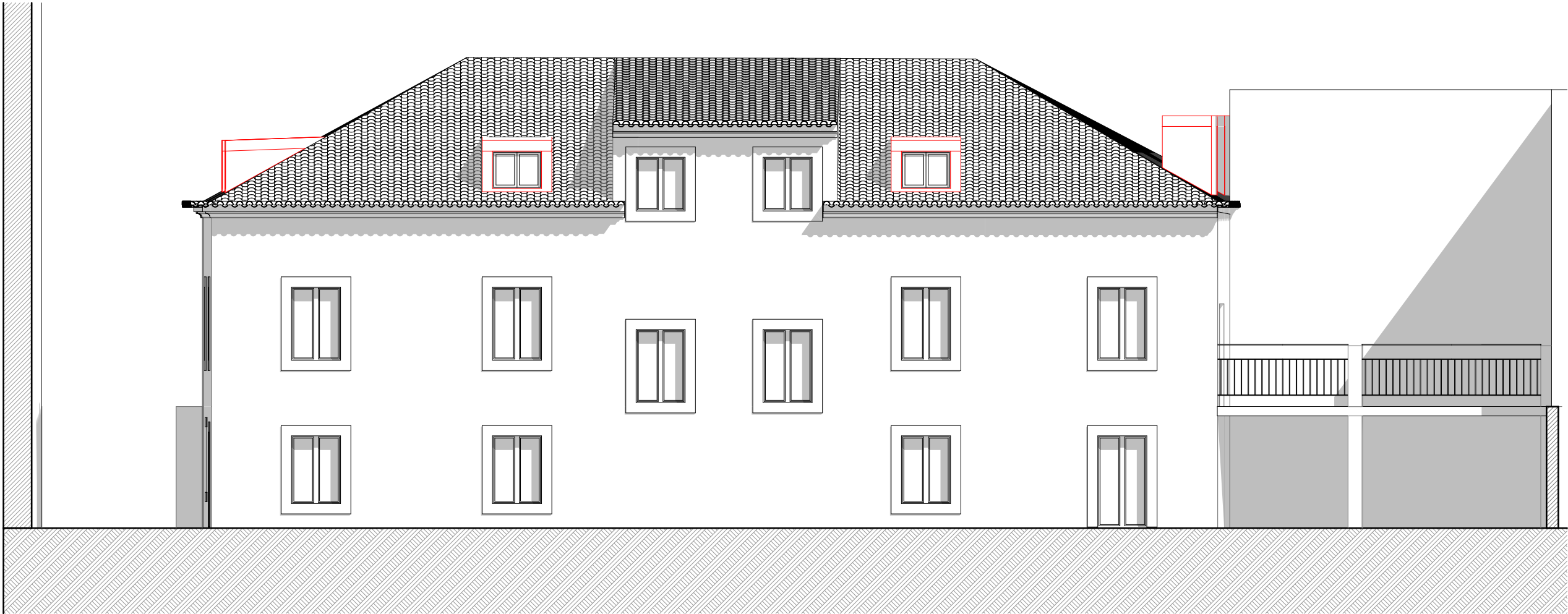
Escala:

Data:  
Setembro de 2017

Processo:  
Dissertação em Arq.º

Desenho n.

02.4



Requerente  
**ULHT- ECATI**  
  
Lisboa

Projecto:  
**Reabilitação de Edifício**  
  
Local:  
**Rua Cândido dos Reis . Torres Vedras**

Designação:  
**Alçados e Corte (Cortes Convencionais)**

O Técnico:

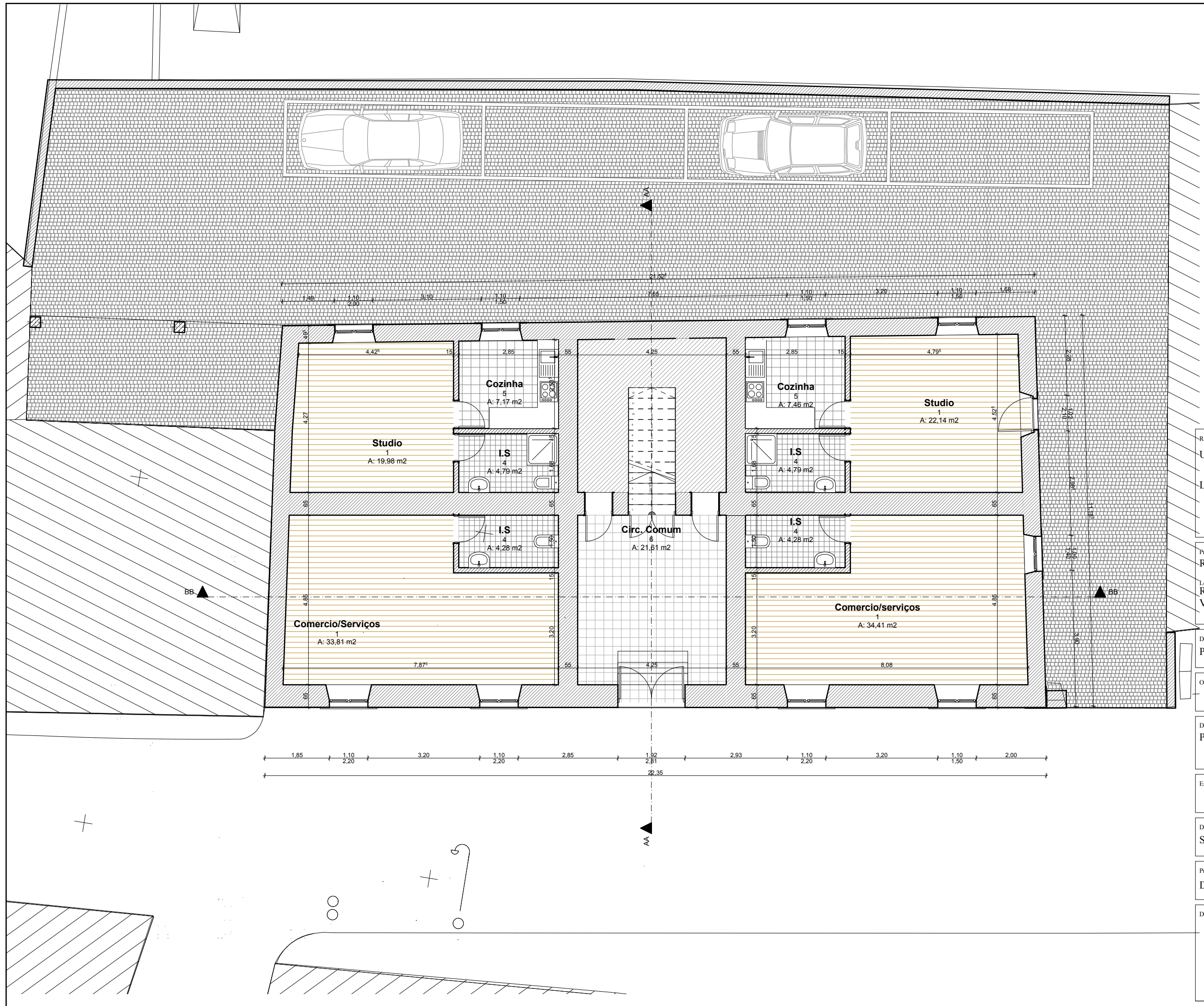
Desenhou:  
**Pedro Dóres**

Escala:

Data:  
**Setembro de 2017**

Processo:  
**Dissertação em Arq.º**

Desenho n.  
  
**02.5**



Requerente  
ULHT- ECATI  
Lisboa

Projecto:  
Reabilitação de Edifício  
Local:  
Rua Cândido dos Reis . Torres  
Vedras

Designação:  
Planta do R/C (Proposta)

O Técnico:

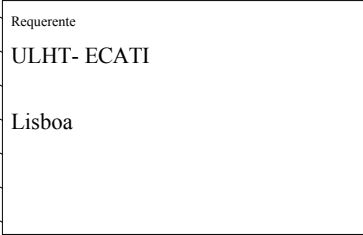
Desenhou:  
Pedro Soares

Escala:

Data:  
Setembro de 2017

Processo:  
Dissertação em Arq.º

Desenho n.  
03.1



Projecto:  
Reabilitação de Edifício

Local:  
Rua Cândido dos Reis . Torres  
Vedras

Designação:  
Planta do 1º Piso (Proposta)

O Técnico:

Desenhou:

**Pedro Dore**

Escala:

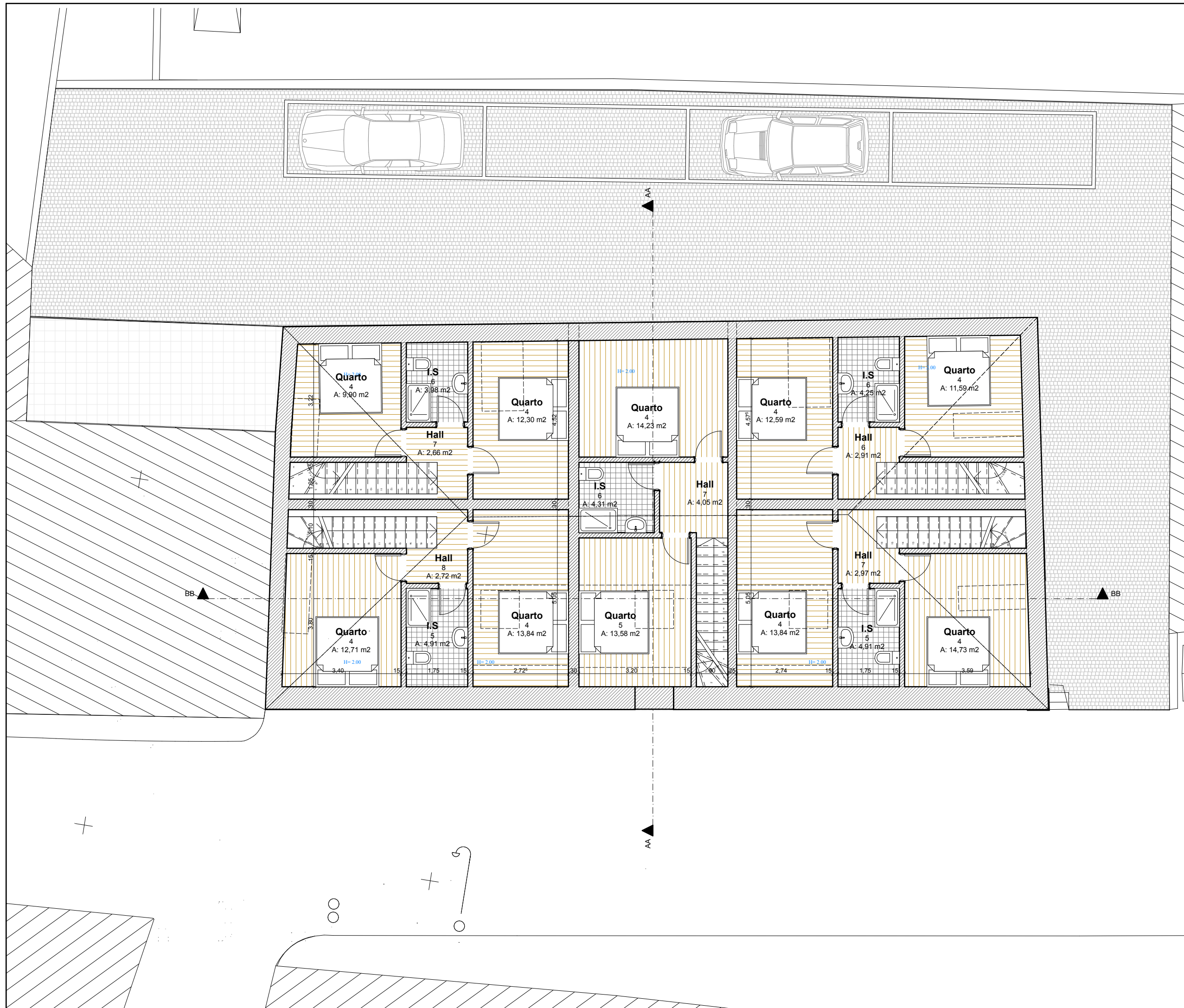
Data: Setembro de 2017

Processo:  
Dissertação em Arq.º

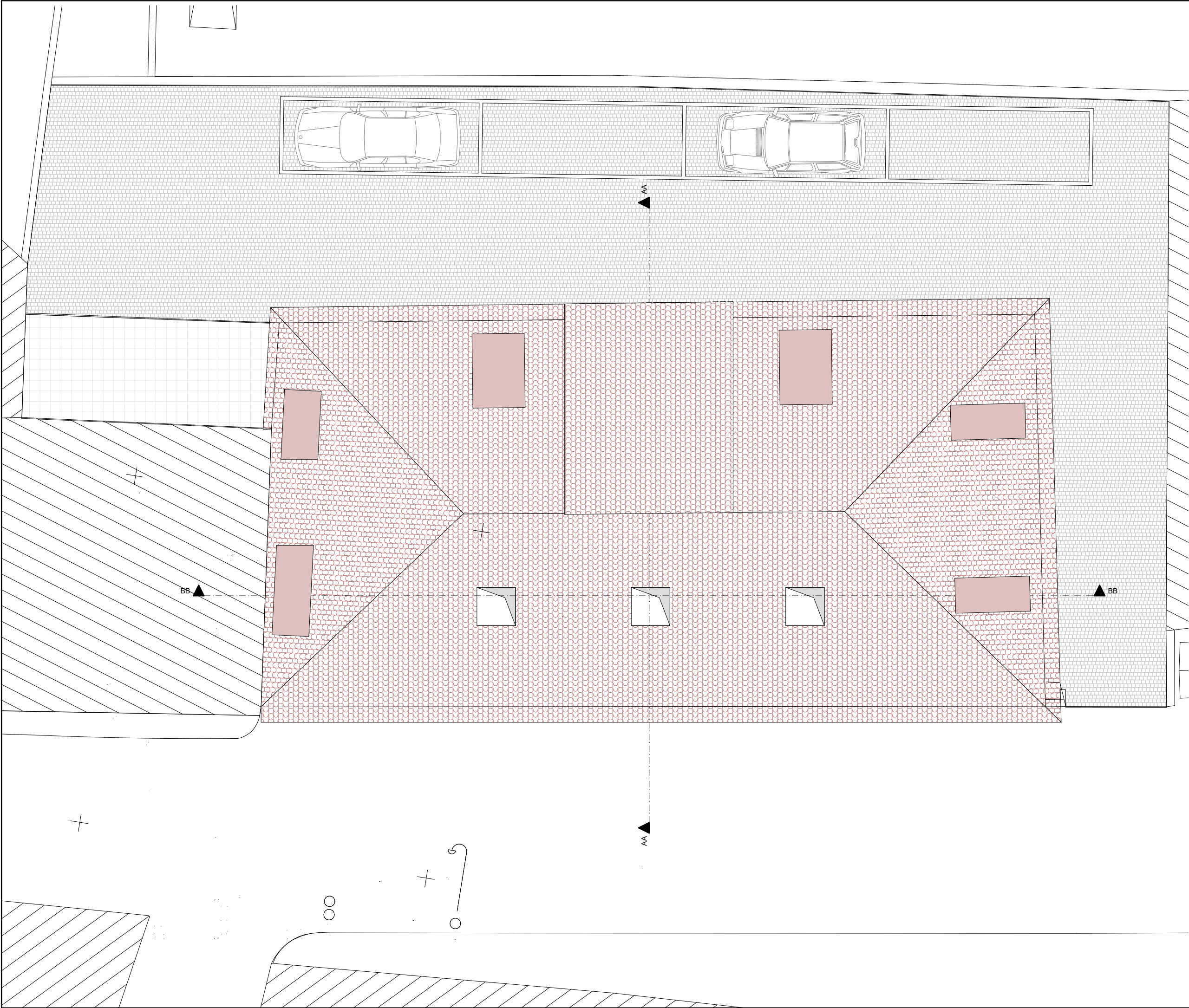
Desenho n.

03.2





Requerente	ULHT- ECATI
Lisboa	
Projecto:	Reabilitação de Edifício
Local:	Rua Cândido dos Reis . Torres Vedras
Designação:	Planta do Sótão (Proposta)
O Técnico:	
Desenhou:	Pedro Soares
Escala:	
Data:	Setembro de 2017
Processo:	Dissertação em Arq.º
Desenho n.	03.3



Requerente  
**ULHT- ECATI**  
  
Lisboa

Projecto:  
**Reabilitação de Edifício**  
  
Local:  
**Rua Cândido dos Reis . Torres Vedras**

Designação:  
**Planta da Cobertura (Proposta)**

O Técnico:

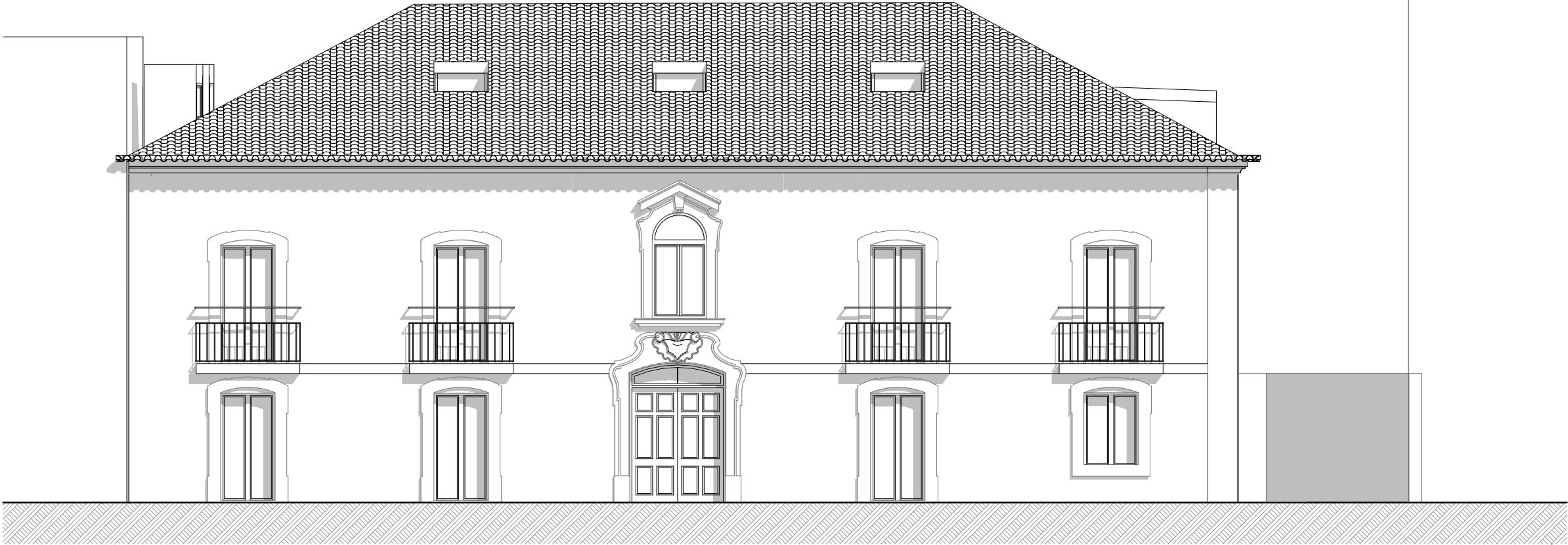
Desenhou:  
**Pedro Doreis**

Escala:

Data:  
**Setembro de 2017**

Processo:  
**Dissertação em Arq.º**

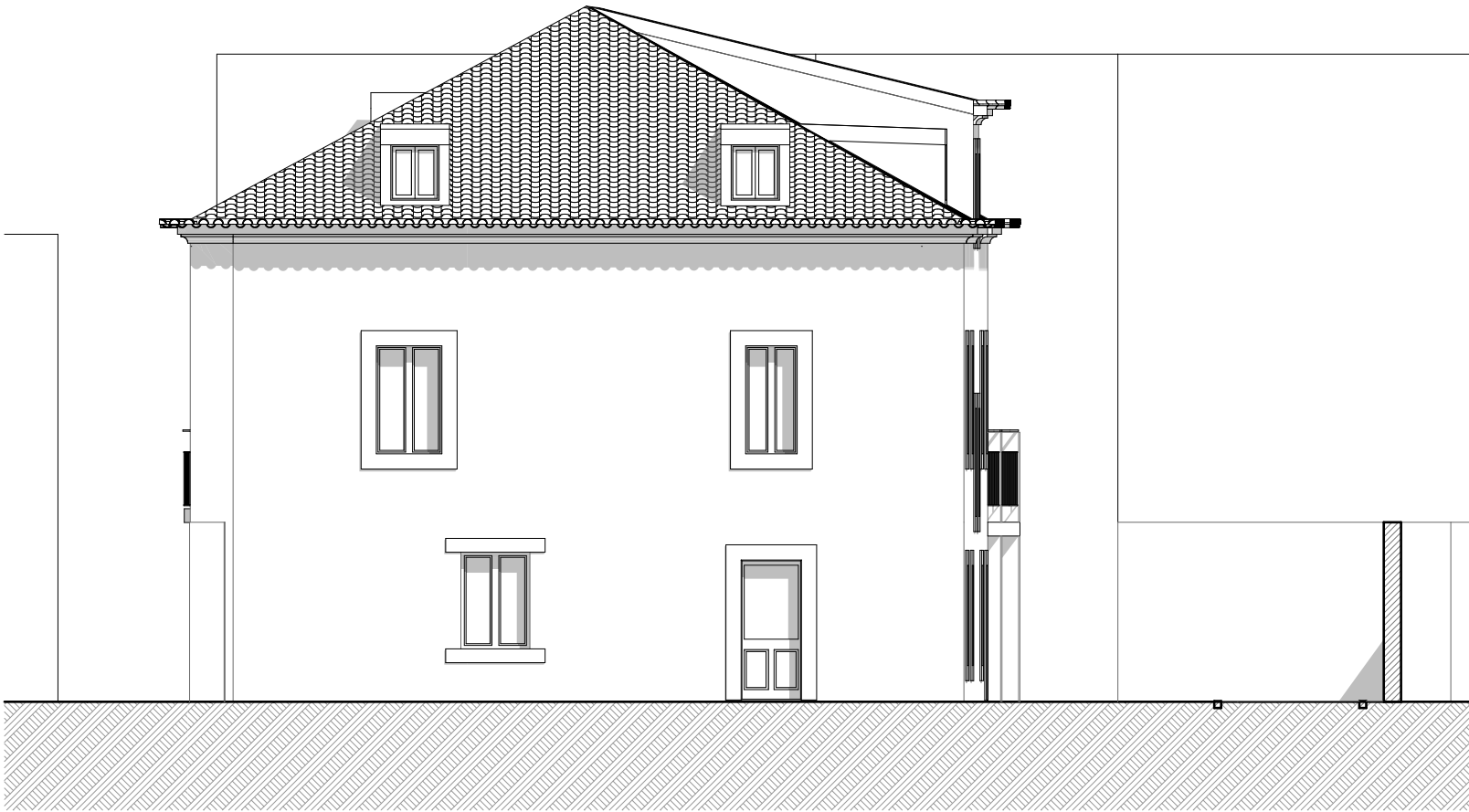
Desenho n.  
  
**03.4**



E-01

Alçado Sul

1:100



E-02

Alçado Nascente

1:100

Requerente  
ULHT- ECATI  
  
Lisboa

Projecto:  
Reabilitação de Edifício  
  
Local:  
Rua Cândido dos Reis . Torres  
Vedras

Designação:  
Alçados (Proposta)

O Técnico:

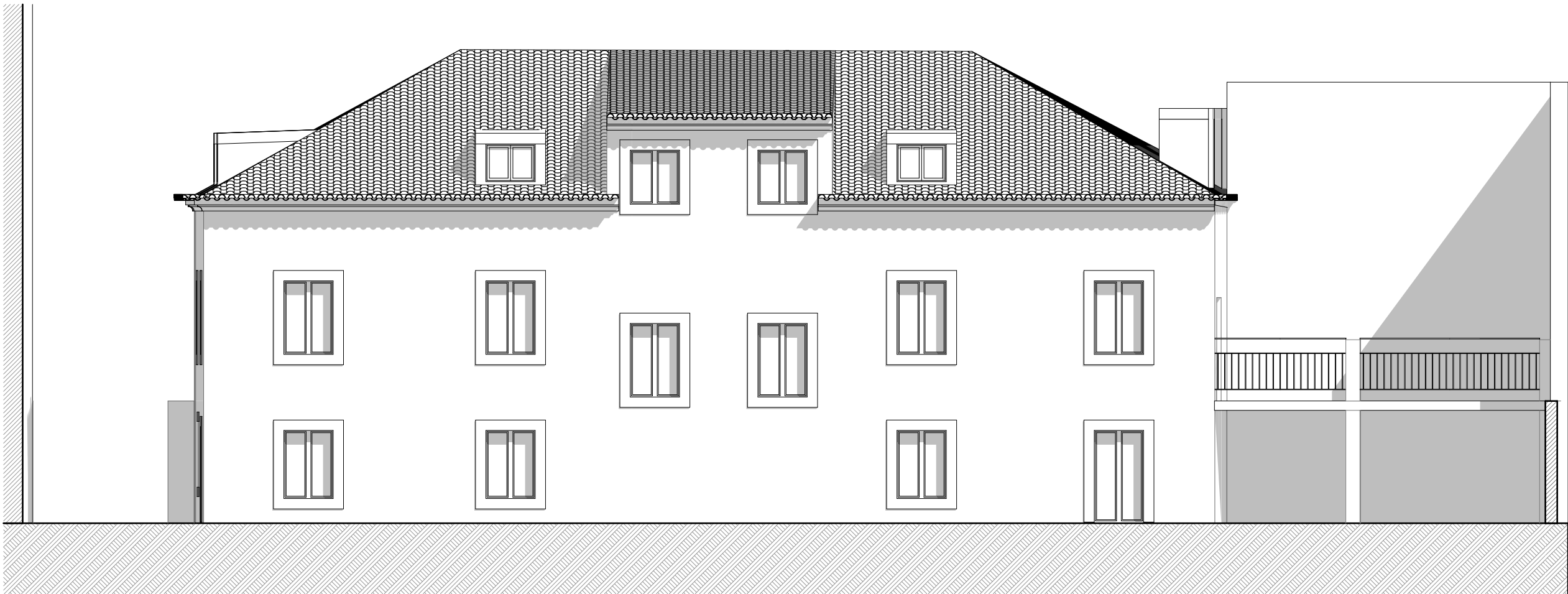
Desenhou:  
Pedro Dorez

Escala:

Data:  
Setembro de 2017

Processo:  
Dissertação em Arq.º

Desenho n.  
  
03.5



E-03

Alçado Norte

1:100



Requerente  
ULHT- ECATI

Lisboa

Projecto:  
Reabilitação de Edifício  
Local:  
Rua Cândido dos Reis . Torres  
Vedras

Designação:  
Alçados / Perspectivas (Proposta)

O Técnico:

Desenhou:  
Pedro Dóres

Escala:

Data:  
Setembro de 2017

Processo:  
Dissertação em Arq.º

Desenho n.

03.6

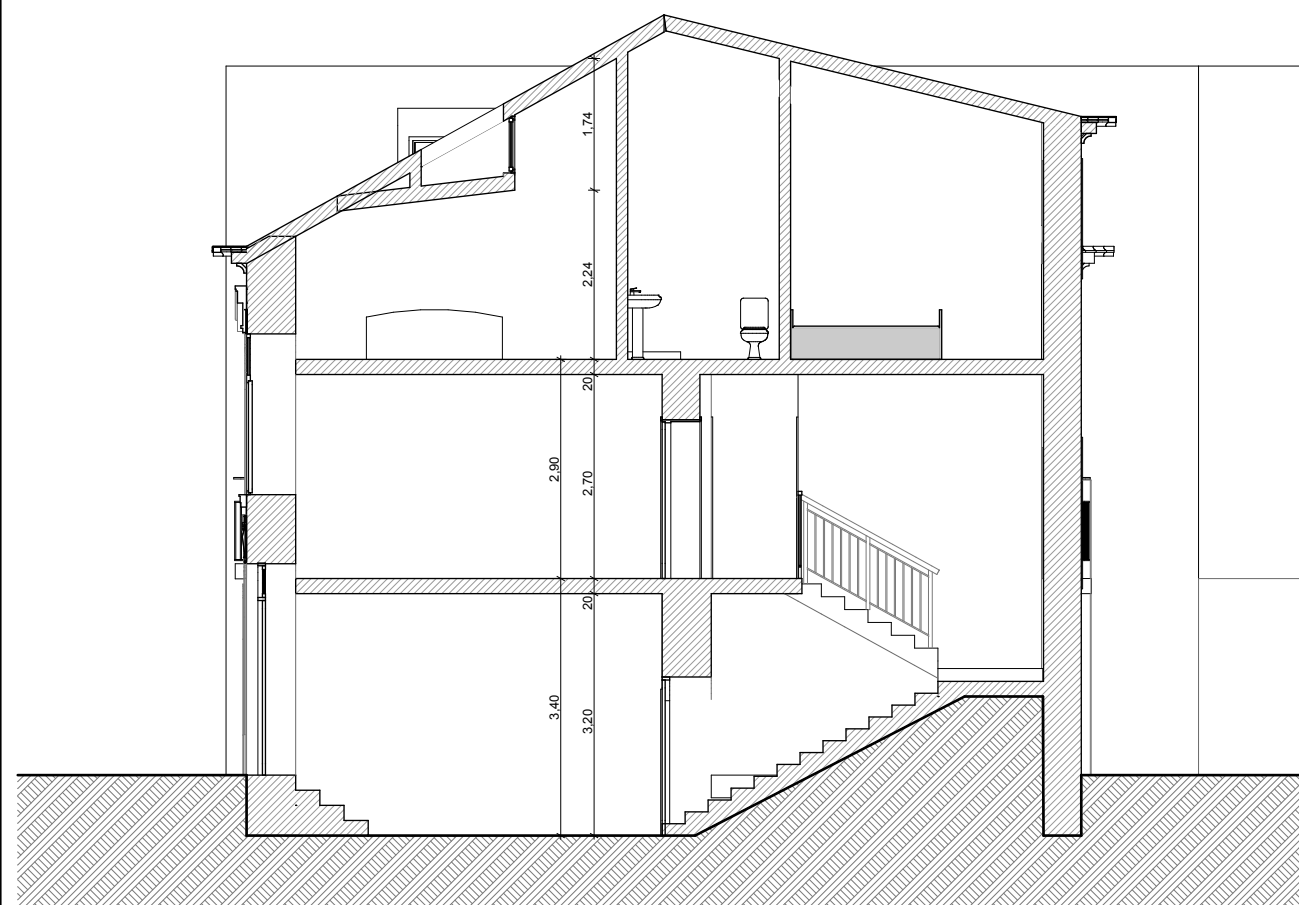




BB

Corte B

1:100

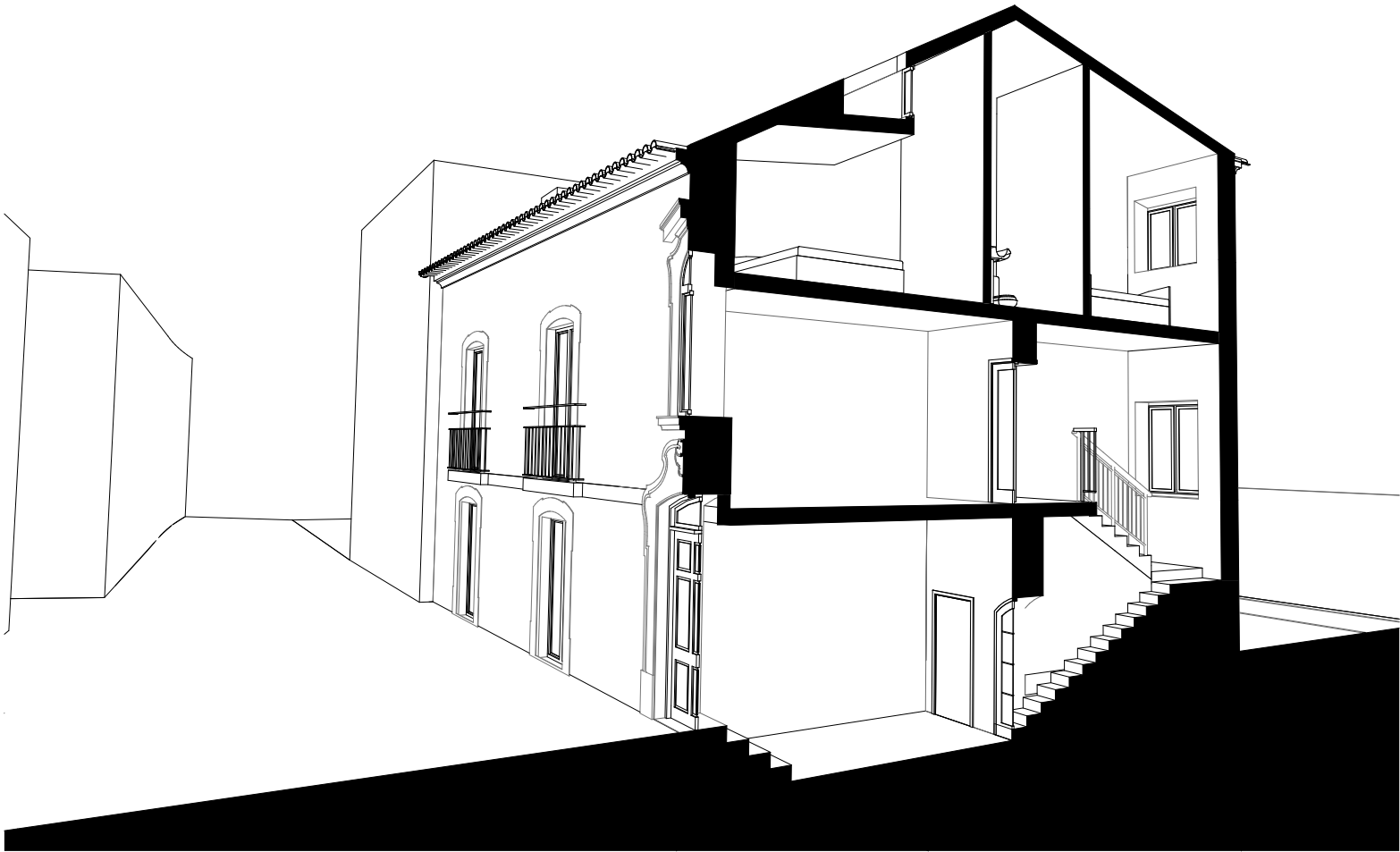


AA

Corte A

1:100

Requerente	ULHT- ECATI
Lisboa	
Projecto:	Reabilitação de Edifício
Local:	Rua Cândido dos Reis . Torres Vedras
Designação:	Cortes (Proposta)
O Técnico:	
Desenhou:	Pedro Soares
Escala:	
Data:	Setembro de 2017
Processo:	Dissertação em Arq.º
Desenho n.	03.7



Requerente  
ULHT- ECATI

Lisboa

Projecto:  
Reabilitação de Edifício  
Local:  
Rua Cândido dos Reis . Torres  
Vedras

Designação:  
Corte 3D (Proposta)

O Técnico:

Desenhou:  
Pedro Doreis

Escala:

Data:  
Setembro de 2017

Processo:  
Dissertação em Arq.º

Desenho n.

03.8





Requerente  
**ULHT- ECATI**

Lisboa

Projecto:  
**Reabilitação de Edifício**

Local:  
**Rua Cândido dos Reis . Torres Vedras**

Designação:  
**Perspectivas (Proposta)**

O Técnico:

Desenhou:  
**Pedro Dóres**

Escala:

Data:  
**Setembro de 2017**

Processo:  
**Dissertação em Arq.º**

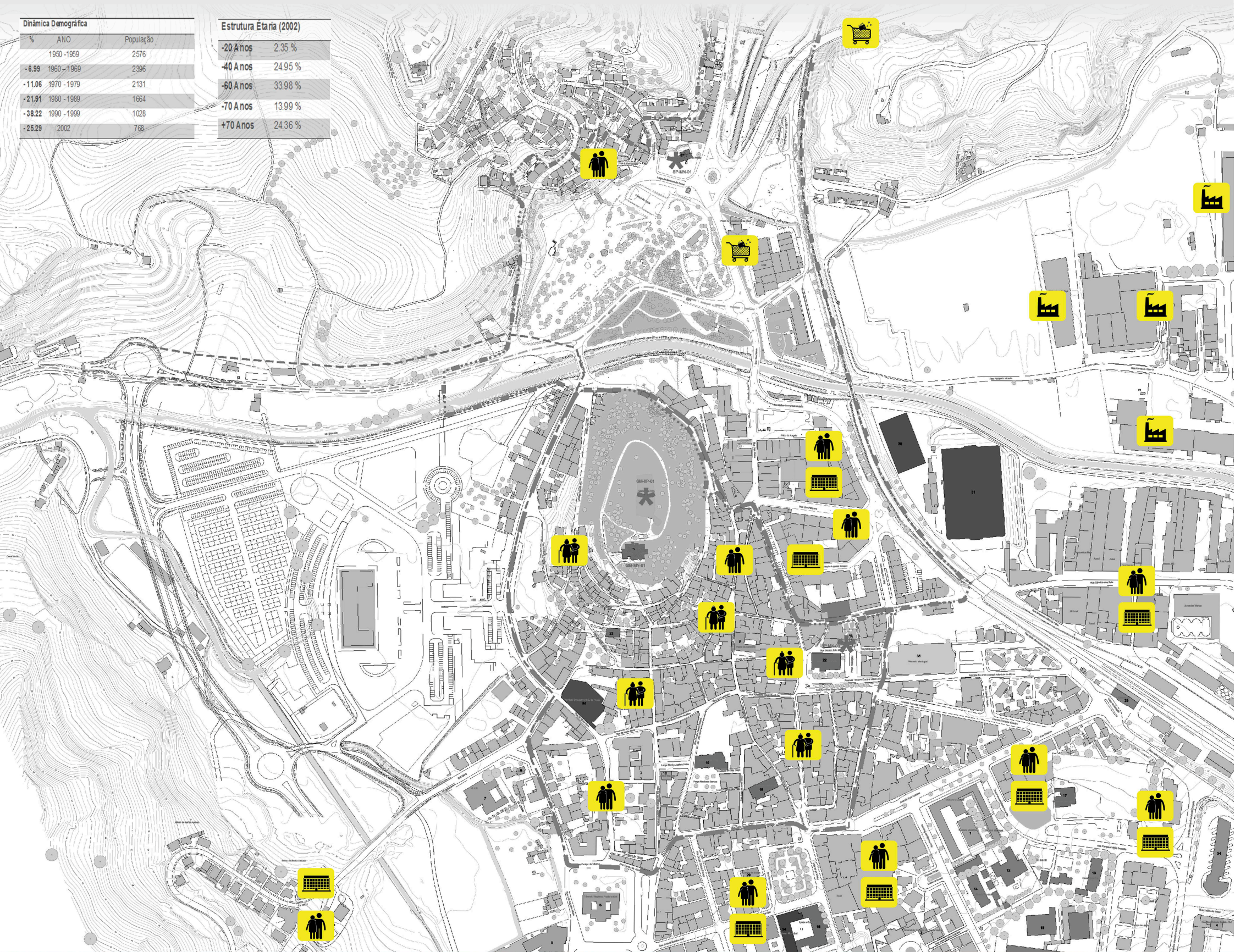
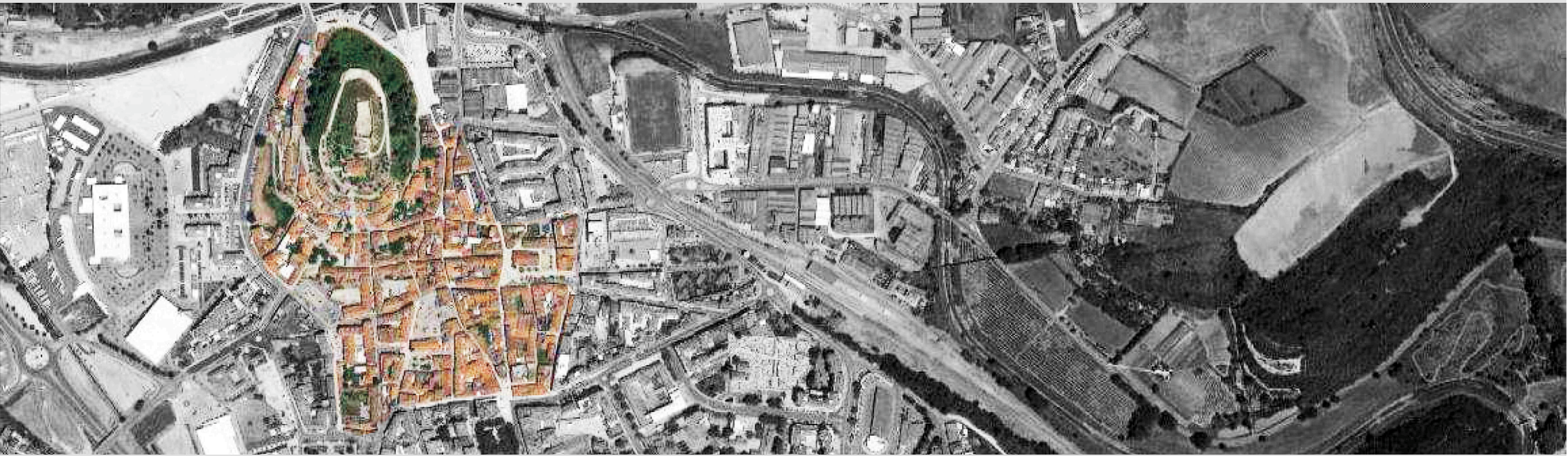
Desenho n.  
**03.9**





# Reabilitar para Habitar

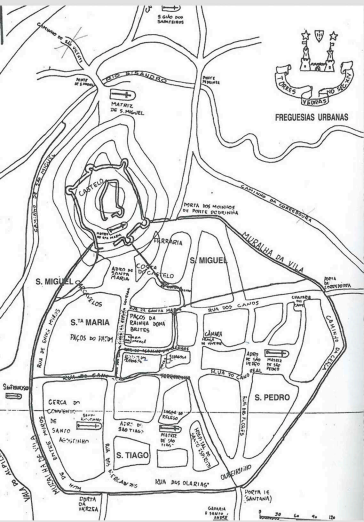
Centro Histórico de Torres Vedras





# Reabilitar para Habitar

## Centro Histórico de Torres Vedras



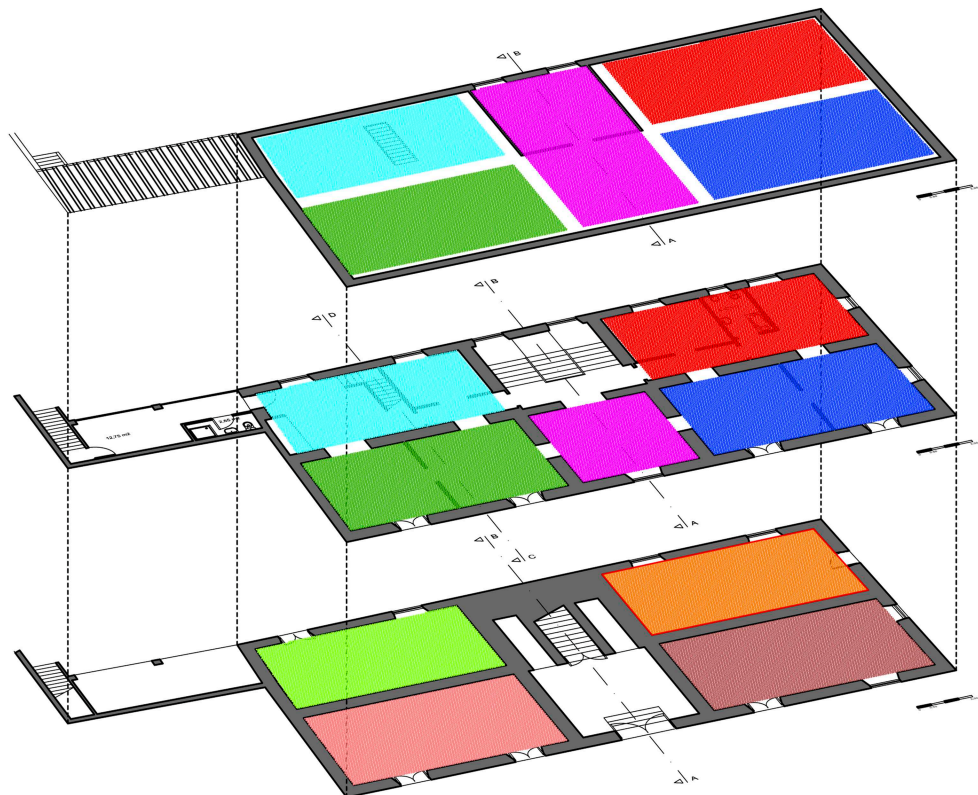
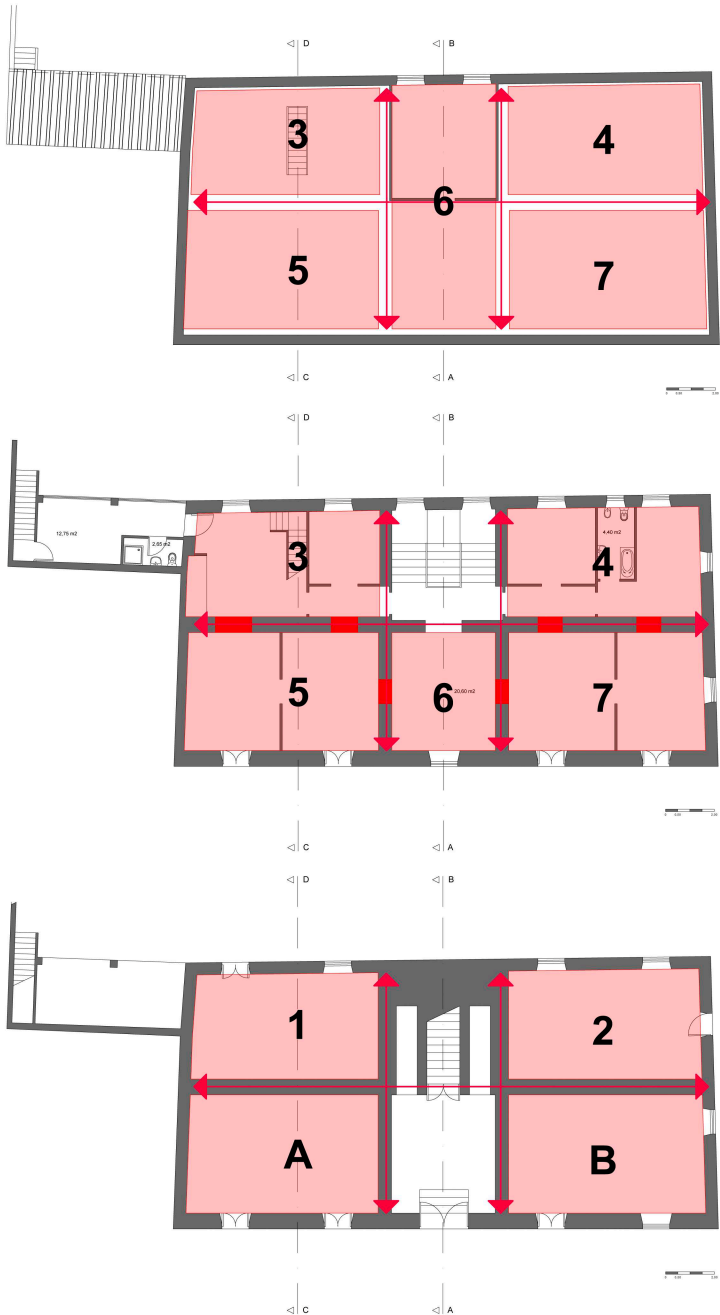
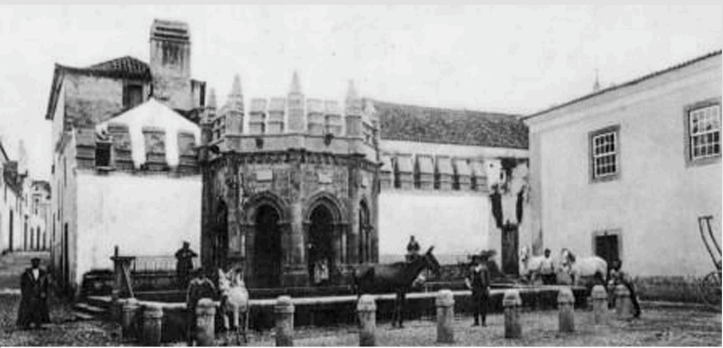
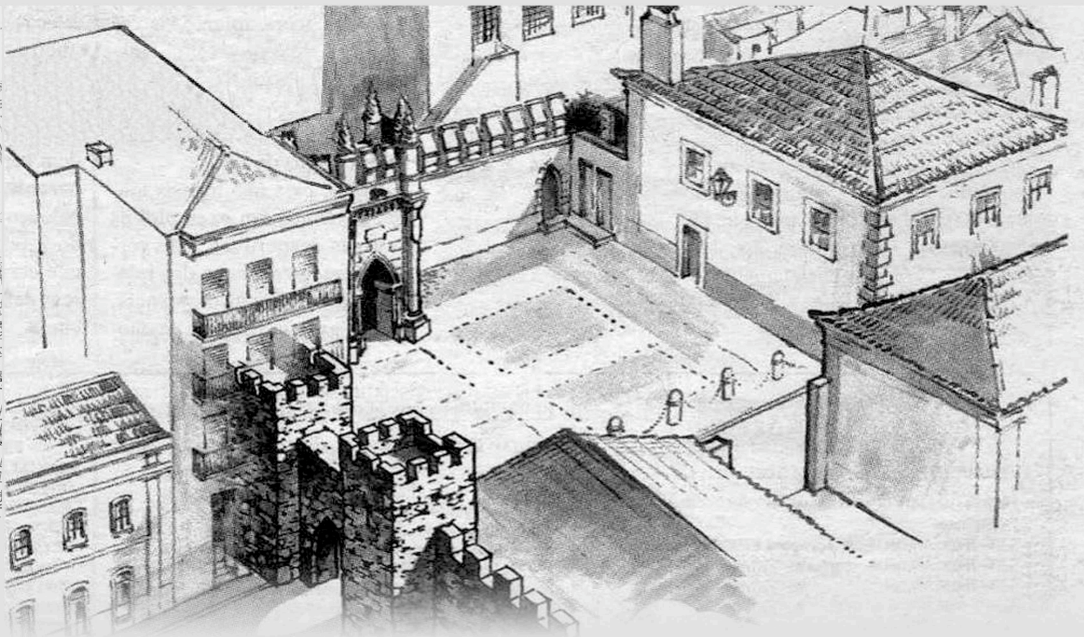
Planta do Sec. XIV



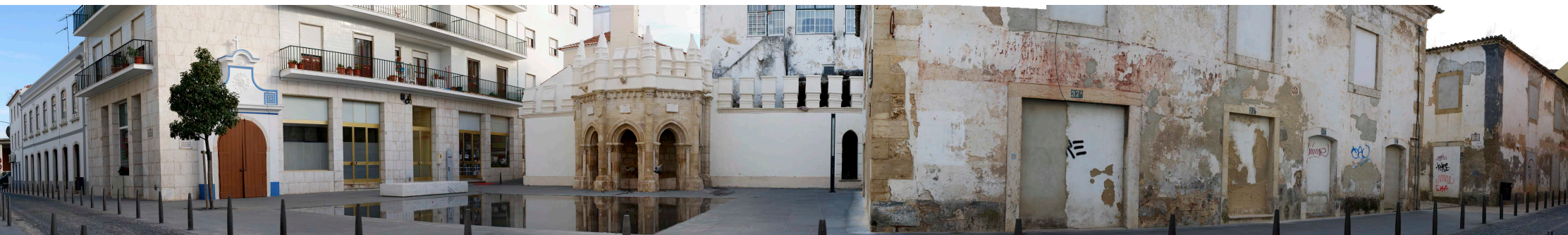
Planta de 1809



Planta de 1960



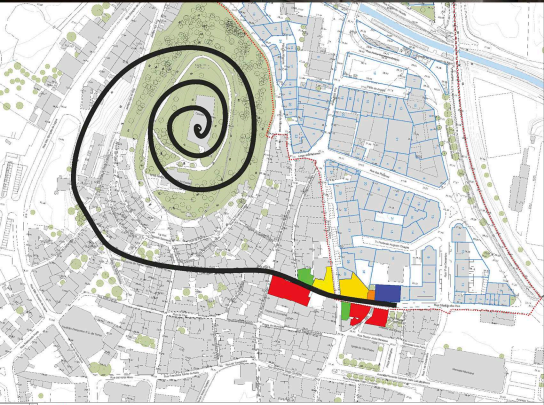
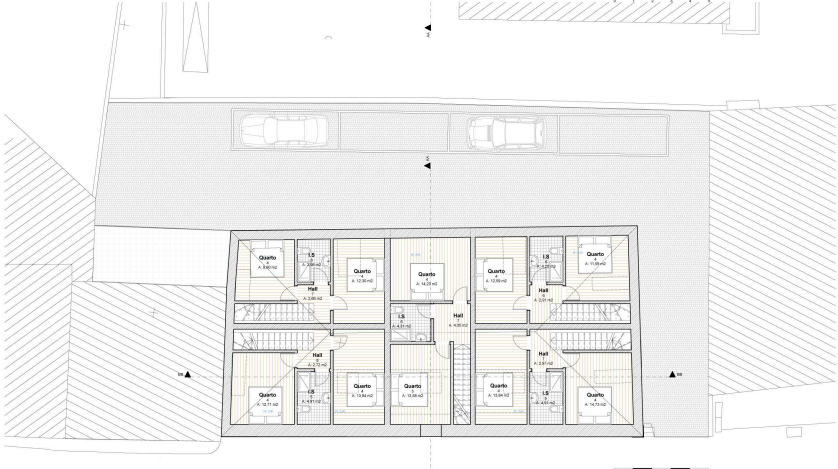
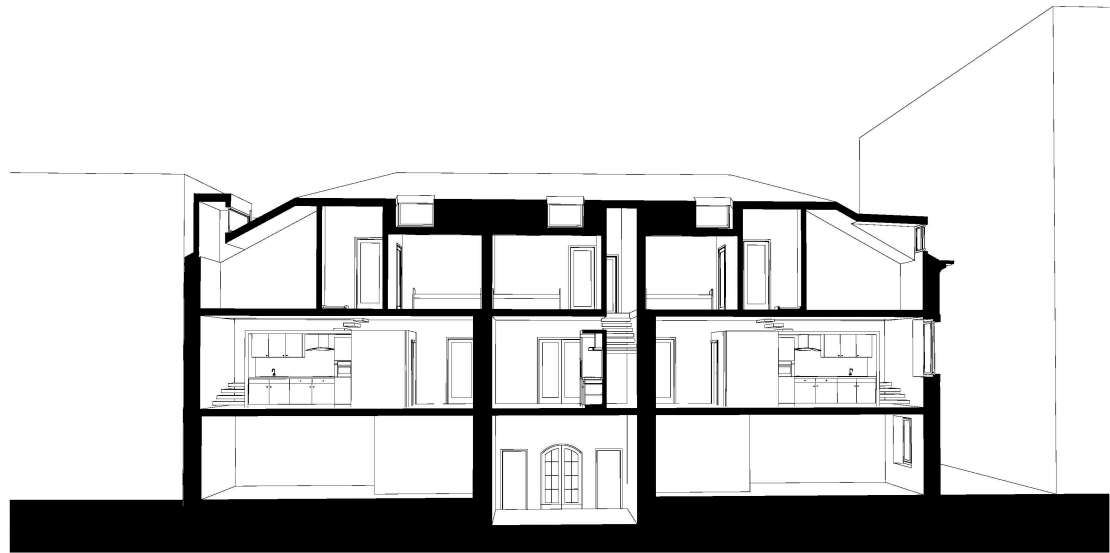
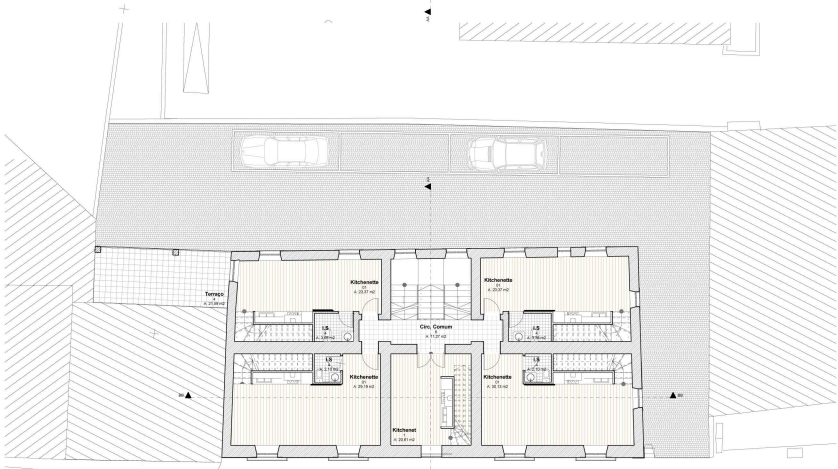
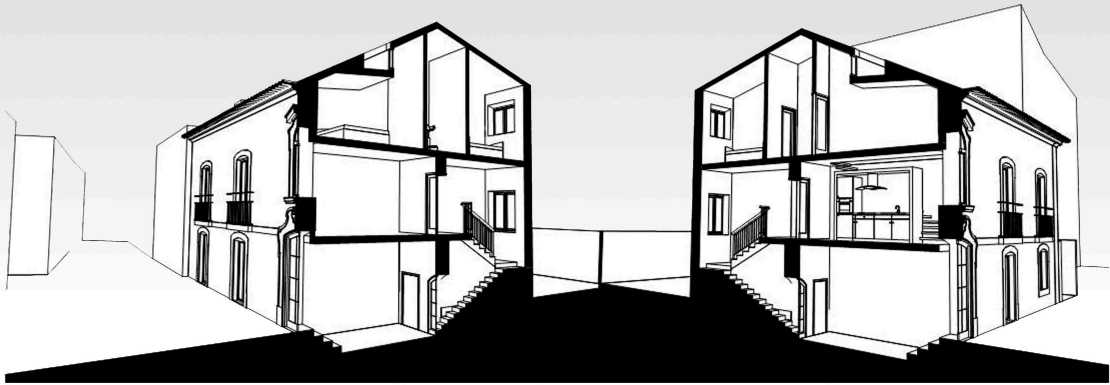
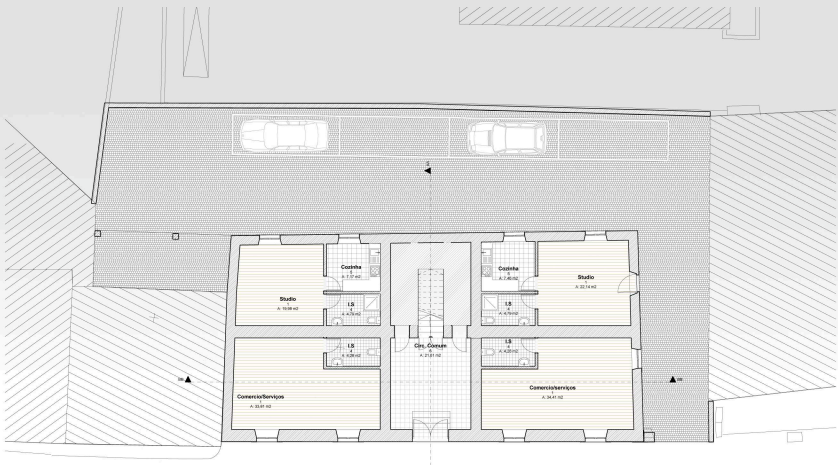
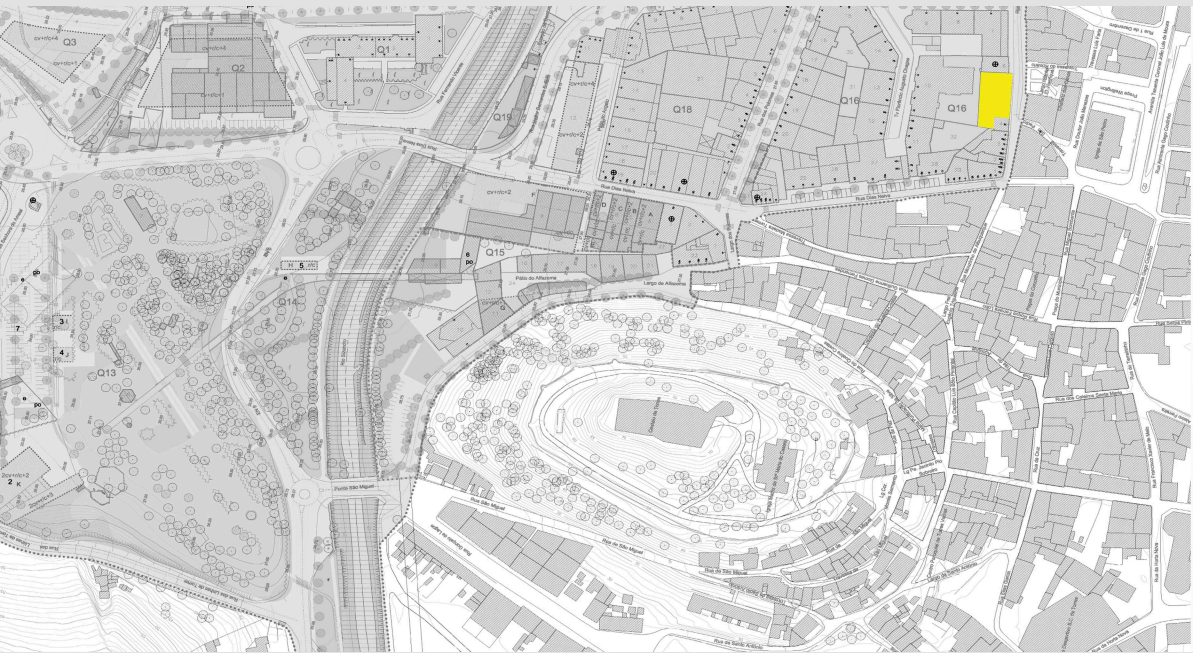
Esquema de Distribuição



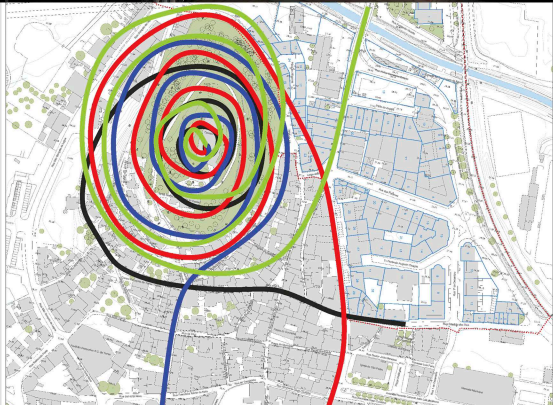


# Reabilitar para Habitar

## Centro Histórico de Torres Vedras



- Edifícios de Intervenção de caracter Urgente
- Edifícios de Intervenção de caracter Semi - Urgente
- Edifícios de Intervenção de caracter Menos Urgente
- Edifícios Intervencionados no ambito da Remodelação



- Espiral da Porta de Santana
- Espiral da Porta Ponte Pedrinha
- Espiral da Porta da Varzea
- Espiral da Porta da Corredoura